

# **OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA**

**działki nr 259 – położonej w Niedarach, Gmina Drwinia.**

**Inwestor :   Urząd Gminy w Drwini  
                  32-709 Drwinia  
                  Drwinia 57**

## **1. Przedmiot inwestycji:**

rozbudowa, przebudowa i nadbudowa budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Niedarach na dz. nr 259 w Niedarach, gm. Drwinia, wraz z wewnętrzną instalacją gazową,  
budowa przyłącza kanalizacji sanitarnej do projektowanego zbiornika ścieków sanitarnych na dz. nr 259,  
przebudowa przyłącza wodociągowego z sieci na dz. nr 259,  
budowa parkingu na dz. nr 259  
przebudowa zjazdu publicznego z drogi powiatowej – dz. nr 205/3 na dz. nr 259 w Niedarach, gm. Drwinia.

## **2. Zagospodarowanie terenu – stan istniejący.**

Działka nr 259, przewidziana pod planowaną inwestycję, położona jest w miejscowości Niedary, Gmina Drwinia.

Na działce inwestora znajdują się następujące obiekty: budynek Remizy OSP z przybudowaną od wschodu wiatą, zbiornik ścieków sanitarnych-do likwidacji, hydrant, staw i kapliczka.

Działka nr 259 ma nieregularny podłużny kształt, o zmiennej szerokości. Przez w/w działkę przebiega sieć wodociągowa oraz napowietrzna sieć elektroenergetyczna.

We wschodniej części działki znajduje się staw, w zachodniej części tereny zielone ograniczone rowem melioracyjnym,; a przedmiotowy budynek OSP znajduje się w środkowej części działki.

Budynek OSP oddzielony jest od pozostałej części działki ogrodzeniem trwałym .

Przedmiotowa działka położona jest przy drodze powiatowej KD-G - dz. nr 205/3, przebiegającej od południa.

Dojazd do budynku Remizy OSP; istniejący, od południa, poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej KD-G - dz. nr 205/3.

### **3. Zagospodarowanie terenu – stan projektowany.**

**Teren projektowanej inwestycji; to środkowa część działki nr 259;  
od zachodu ograniczona ogrodzeniem trwałym budynku OSP;  
od wschodu ograniczona istniejącym stawem.**

Działka nr 259, znajduje się w obrębie terenów oznaczonych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drwinia symbolem „8.UP w” – tereny usług publicznych.

„8 R w” – tereny rolnicze; gdzie dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacji.

„w” – symbolem tym oznaczony jest obszar zagrożony zalewem powodziowym. Szczegółowy opis tego obszaru opisany jest w pkt. nr 7.

Cała projektowana inwestycja zlokalizowana jest w terenach usług publicznych; jedynie część projektowanego parkingu wchodzi swoim zasięgiem w tereny rolnicze; co jest dopuszczalne zgodnie z §10 ust.2 pkt.1d – MPZP gm. Drwinia.

Architektoniczny wyraz przedmiotowego budynku; proporcją, formą, detalem oraz rodzajem użytych materiałów, nawiązuje do cech tradycyjnych, swoistych dla miejscowości Niedary.

#### **Zaprojektowano rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Niedarach**

Istniejący budynek Remizy OSP jest obiektem parterowym, częściowo podpiwniczony, przykryty dachem 2-spadowym, z nieużytkowym poddaszem, oraz z przybudowaną od wschodu wiatą.

Przedmiotowy budynek jest przeznaczony na Remizę OSP ; oraz na działalność społeczną i będzie służyć okolicznym mieszkańcom na różnego rodzaju zebrania i uroczystości okolicznościowe.

Planowana rozbudowa przewidziana jest od strony północnej i zachodniej istniejącego budynku.

Przebudowa polega na częściowych zamurowaniach i przebiciach otworów oraz przebudowie ścianek działowych z dostosowaniem do nowych oczekiwań Inwestora.

Planowana nadbudowa polega na jedynie na zabudowie istniejącej syreny alarmowej w formie wieży strażackiej przez co wysokość budynku wzrośnie.

Istniejąca wiatą pozostanie bez zmian.

Teren za wiatą, od strony wschodniej, poza ogrodzeniem planuje przeznaczyć się na parking samochodowy.

Dojazd do parkingu istniejący, z drogi powiatowej KD-G (dz. nr 205/3), istniejącym zjazdem, który przewiduje się do przebudowy na zjazd publiczny.

Rzut całego budynku Remizy OSP jest prostokątny, o sumarycznych wymiarach zewnętrznych 23,95 m x 16,46 m.

Dach budynku dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia głównych połaci dachowych – 36°; z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku.

Pokrycie dachu – blacha trapezowa koloru bordo.

Kolor ścian – szary.

Wysokość budynku - 8,93 m; od powierzchni terenu , do kalenicy dachu.

Wysokość wieżyczki strażackiej - 12,65 m.

Budynek Remizy OSP zlokalizowano w środkowej części działki; w znacznej odległości od granicy wschodniej i zachodniej; oraz w odległości 12,60 m od granicy północnej; i 19,40 m od granicy południowej.

Kategoria obiektów budowlanych – VIII – budynek Remizy OSP.

Działka inwestycyjna nr 259, w miejscu planowanej inwestycji stanowi teren równy.

Masy ziemne pochodzące z wykopów fundamentowych zostaną rozplanowane na działce inwestora. Nie przewiduje się wycinki drzew.

Po zakończeniu inwestycji teren działki zostanie obsadzony zielenią.

Odpady komunalne wywożone będą przez przedsiębiorstwo świadczące tego typu usługi na wysypisko śmieci na podstawie zawartej umowy.

W budynku OSP nie przewiduje się żadnego zatrudnienia, a jego powierzchnia użytkowa wynosi 310,32 m<sup>2</sup>;

Zgodnie z §25 ust. 7, pkt. 2 - MPZP Gminy Drwinia dla tej powierzchni użytkowej budynku OSP należy przewidzieć min. 16 miejsc postojowych.

Zgodnie z ustaleniami z Inwestorem zaprojektowano budowę parkingu na 29 miejsc postojowych, w tym jedno dla osoby niepełnosprawnej.

Nawierzchnię parkingu zaprojektowano z kraty syntetycznej wypełnionej mieszanką piasku i humusu.

Ta ilość zapewnia pełną obsługę budynku OSP w miejsca postojowe i dostosowana jest do specyfiki budynku i faktycznych potrzeb użytkownika.

Droga pożarowa nie jest wymagana – dojazd do budynku bezpośrednio z drogi powiatowej (dz. nr 205/3) poprzez istniejący zjazd publiczny do budynku .

### **Przylączy zewnętrzne.**

- wodociągowy – projektowana przebudowa przyłącza wody do sieci;
- kanalizacyjny – projektowany przyłącz do projektowanego zbiornika ścieków sanitarnych, o pojemności 9,00 m<sup>3</sup>, betonowego, szczelnego, okresowo wybieralnego;
- gazowy – projektowany przyłącz do szafki gazowej w linii ogrodzenia; oraz proponowany przyłącz od szafki gazowej do sieci gazowej (wykonanie przez Zakład Gazowniczy);
- energetyczny – istniejący przyłącz napowietrzny z sieci niskiego napięcia. Istniejący przyłącz pozostanie bez zmian w trakcie planowanej inwestycji. Istniejąca moc przyłączeniowa wynosząca 14 kW i mieści się w zakresie bilansu mocy dla przedmiotowej inwestycji.
- wody opadowe - odprowadzane będą powierzchniowo w obrębie działki inwestora, na własny teren nieutwardzony; co jest zgodne z §28 ust.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690); z uwagi na brak gminnej sieci kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo nie zaburzy stosunków wodnych na działkach sąsiednich; gdyż na działce inwestora jest wystarczająca ilość terenów zielonych chłonnych do przyjęcia wód opadowych z całego terenu i z dachu.
- woda do celów p.poż. – istniejący hydrant zewnętrzny na działce inwestora.  
Dostęp do stanowiska czerpania wody do celów przeciwpożarowych tj. do hydrantu zewnętrznego jest zapewniony z drogi publicznej (dz. nr 205/3).

### **4. Zestawienie powierzchni:**

- pow. zabudowy istniej. bud. Remizy OSP	199,55 m <sup>2</sup>
- pow. zabudowy projekt. rozbudowy bud. OSP	156,19 m <sup>2</sup>
- pow. zabudowy razem bud. Remizy OSP	355,74 m <sup>2</sup>
- pow. zabudowy istniejącej wiaty	176,80 m <sup>2</sup>
- pow. zabudowy projekt. zbiornika ścieków sanit.	9,00 m <sup>2</sup>
- pow. projektowanego parkingu	716,00 m <sup>2</sup>
- pow. projekt. dojeżdż i dojazdów	417,00 m <sup>2</sup>
- pow. projektowanej zieleni	1400,00 m <sup>2</sup>

Wskaźniki wykorzystania terenu inwestycji na dz. nr 259 w UP:

Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40 % powierzchni terenu inwestycji – jest 17 % .

Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimalnie 30% powierzchni terenu inwestycji – jest 44 % .

Intensywność zabudowy – maksymalnie 0,6 – jest 0,15.

W/w wskaźniki policzono biorąc pod uwagę zabudowę zarówno istniejącą; jak i projektowaną.

5. Zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drwinia działka pod planowaną inwestycję nie podlega ochronie konserwatorskiej.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest poza terenem wpisanym do rejestru zabytków.

6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego znajdującego się w granicach terenu górniczego.  
Nie dotyczy.

7. Informacja i dane o charakterze cechach zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych.

Projektowana inwestycja nie spowoduje zagrożeń dla środowiska, higieny i zdrowia ich użytkowników i najbliższego otoczenia oraz nie spowoduje ponadnormatywnego zacienienia działek sąsiednich.

Wnioskowana inwestycja będzie realizowana tak, że nie będzie ograniczała dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Projektowana inwestycja zapewnia ochronę interesów, o której mowa w Art.5 Ustawy Prawo Budowlane.

Działka inwestycyjna nie leży w strefie osuwiskowej, ani zalewowej.

Obszar oddziaływania budynku Remizy OSP, instalacji gazowej, przyłącza kanalizacji sanitarnej i przyłącza wodociągowego oraz parkingu obejmuje działkę inwestora nr 259.

Obszar oddziaływania istniejącego zjazdu z drogi powiatowej do budynku OSP; oraz istniejącego zjazdu z drogi powiatowej do parkingu, obejmuje działkę nr 259 i 205/3.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na obszarze potencjalnego zagrożenia zalewem powodziowym - „w”:

który obejmuje tereny położone w granicach zagrożenia powodzią poza obrębem wałów przeciwpowodziowych rzeki Raby i potoku Drwinka; o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych .

W obszarach tych nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy w terenach depresyjnych i bezodpływowych ( głównie w licznych starorzeczach), które winny podlegać ochronie ze względu na znaczenie dla retencji wód.

Nie dotyczy to budynku Remizy OSP, który nie jest zlokalizowany ani w terenie depresyjnym, ani w terenie bezodpływowym.

8. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych – nie dotyczy.

9. Powierzchnia zabudowy –

Budynku Remizy OSP wynosi 355,74 m<sup>2</sup>; określona zgodnie z PN-ISO 9836: 1997.