

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Podstawa opracowania

- ⌘ Zlecenie Inwestora
- ⌘ Decyzja nr 27/2011 o Warunkach Zabudowy z dnia 25.01.2012r. Wydana przez Wójta Gminy Wodynie.
- ⌘ Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych w skali 1:1000.
- ⌘ Warunki techniczne wykonania przyłącza wodociągowego nr IGR.702.3.2012 z dnia 10.02.2012r. wydane przez Urząd Gminy w Wodyniach
- ⌘ Warunki techniczne wykonania przyłącza kanalizacyjnego nr IGR.702.2.2012 z dnia 10.02.2012r wydane przez Urząd Gminy w Wodyniach.
- ⌘ Warunki przyłączenia nr 12/R6/00853 dla do sieci dystrybucyjnej z dnia 09.02.2012r. wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa Rejon Energetyczny Siedlce.
- ⌘ Decyzja w sprawie przebudowy zjazdu publicznego z drogi powiatowej nr 3648W Wodynie-Olszyc Włociański do nieruchomości stanowiącej działkę nr ew. 170 w miejscowości Wola Wodyńska gm. Wodynie z dnia 16.01.2012r.

2. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest „Budowa budynku przeznaczonego do celów turystyki i wypoczynku wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 151, 170 w miejscowości Wola Wodyńska, gmina Wodynie”

Zakres objęty niniejszym opracowaniem:

- ⌘ budowa budynku przeznaczonego do celów turystyki i wypoczynku z instalacjami wewnętrznymi na działce nr 170 Wola Wodyńska, obręb Wola Wodyńska.
- ⌘ zagospodarowanie terenu obejmujące teren utwardzony, dojazd i dojścia, 6 miejsc parkingowych na działce nr 170, obręb jw.
- ⌘ wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej do studzienki pomiarowej, na działce 170, Wola Wodyńska, obręb jw.

Elementy objęte odrębnymi opracowaniami - osobne zgłoszenia.

- ⌘ wewnętrzna linia zasilająca elektroenergetyczna wraz ze złączem kablowym (skrzynką elektryczną) na działce nr 170, Wola Wodyńska, obręb Wola Wodyńska
- ⌘ budowa przyłącza elektroenergetycznego na działkach nr: 151, 113, 170 Wola Wodyńska, obręb j.w.
- ⌘ budowa przyłącza kanalizacji sanitarnej na działkach nr 169, 170 Wola Wodyńska, obręb jw.
- ⌘ budowa przyłącza wodociągowego, wraz z hydrantem DN80, na dz. nr 113, 151, 170 Wola Wodyńska obręb jw.
- ⌘ przebudowa zjazdu indywidualnego z drogi powiatowej nr 3648 Wodynie – Olszyc Włociański, obręb j.w.

3. Istniejący stan zagospodarowania działek lub terenu

Stan istniejący działki nr 170

Teren objęty opracowaniem, to działka nr 170 położona w miejscowości Wola Wodyńska, gmina Wodynie. Działka niezabudowana obiektami kubaturowymi. Na terenie inwestycji znajduje się park, zieleń wysoka, drzewa mieszane liściaste oraz iglaste. Projektowana zabudowa wkomponowana w istniejący układ w sposób nie naruszający drzewostanu. Spadek terenu na stronę północną, różnica poziomów na działce wynosi około 4,80m - budynek wkomponowany w istniejący układ terenu bez ingerencji w ukształtowanie.

Przedmiotowy teren inwestycji graniczy z następującymi działkami:

- ⌘ od południa z działka drogową 151.

- ▲ od północy z działkami 174, 177
- ▲ od zachodu z działką drogową nr 169.
- ▲ od wschodu z działką nr 171/9, 171/91

Istniejące elementy inżynierskiego uzbrojenia terenu dz. nr 170:

Na działce nr 170 nie znajdują się żadne elementy uzbrojenia terenu w media. Dostęp do sieci z działek sąsiednich.

4. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu zgodnie z Decyzją nr 27/2011 o Warunkach Zabudowy z dnia 25.01.2012.

a) Projektowany budynek - dane ogólne:

Projektuje się budynek przeznaczony do celów turystyki i wypoczynku. Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 28°. Główna kalenica budynku w układzie równoległym do przebiegu drogi powiatowej nr 3648. Minimalna odległość projektowanego budynku od granicy działki – 25,05m.

Przedmiotowy budynek zlokalizowany we wschodnim narożniku działki, wkomponowany w istniejący układ parkowy bez ingerencji w drzewostan oraz ukształtowanie terenu. Wejście główne oraz wjazd na działkę od strony południowo-wschodniej.

- ▲ Powierzchnia użytkowa – **130,90m²**
- ▲ Kubatura – **767,22m³**
- ▲ Maksymalna wysokość (liczona od poziomu wejścia) – **4,88m**

b) Odległość od budynków sąsiednich:

- Na działce nr 113 od strony południowej znajdują się budynki użyteczności publicznej. Najbliższy w odległości 83,60m
- Działki sąsiednie od strony zachodniej - niezbudowane.
- Na działce sąsiedniej nr 174 od strony północnej znajduje się budynek mieszkalny z garażem w odległości 122,80m.
- Działki od strony wschodniej- niezbudowane.

c) Oddziaływanie na działki sąsiednie:

Obszar zamknięty w obszarze działki przeznaczonej pod inwestycję nr 170, zgodnie z §13 Rozporządzeniem o warunkach technicznych [Dz.U.Nr 75 poz.690]. **Inwestycja nie ma żadnego oddziaływania na działki sąsiednie.**

d) Zgodność projektu z Decyzją nr 27/2011 o Warunkach Zabudowy z dnia 25.01.2012r.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- **Rodzaj terenu i jego przeznaczenie** – ustala się rodzaj terenu pod zabudowę usługową.
- **Linia zabudowy** - nieprzekraczalna linie zabudowy – w odległości 28m od linii rozgraniczającej drogi na działce nr ew. 151
- **Szerokość elewacji frontowej** – **1968 m** (określona w Decyzji WZ - 20m z tolerancją do 20%)
- **Wysokość głównej kalenicy dachu** - wysokość maksymalna liczona od poziomu wejścia wynosi **4,88 m** (określona w Decyzji WZ - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 6m)
- **Układ połaci dachowych** - dach dwuspadowy o kącie połaci dachowych **28°**, (wyznaczony w Decyzji WZ - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu do 30°)
- **Kierunek głównej kalenicy dachu** – równoległy do frontu działki (wyznaczony w Decyzji WZ – prostopadły lub równoległy do frontu działki)
- **Wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki** – **0,01** (określono w Decyzji WZ wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki 0.20)
- **Powierzchnia biologicznie czynna to 18858,52m² co stanowi 94,30% powierzchni działki.** (określono w Decyzji WZ – 80% powierzchni działki określonej dla inwestycji)

5. Sieci i przyłącza

Istniejące elementy inżynierskiego uzbrojenia terenu:

- ▲ Istniejąca linia kablowa elektroenergetyczna na dz. nr 113.

- ⤴ Istniejąca sieć wodociągowa w160PCV na działce nr 113.
- ⤴ Projektowana (wrysowana na mapie jako uzgodniona w ZUDP) sieć kanalizacji na działce drogowej nr 169.

Projektowane sieci uzbrojenia terenu:

Do projektowanego budynku będą doprowadzone następujące media, objęte odrębnymi postępowaniami:

- ⤴ projektowany przyłącz kanalizacji sanitarnej dz. nr 170, 169.
- ⤴ projektowany przyłącz wodociągowy na dz. nr 170, 151, 113.
- ⤴ projektowana wewnętrzna linia zasilająca oraz szafka pomiarowa elektryczna na dz. nr 170.
- ⤴ projektowany przyłącz elektroenergetyczny na dz. 113, 151, 170.

Do projektowanego budynku będą doprowadzone następujące media, objęte niniejszym opracowaniem:

- ⤴ projektowana wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej (od budynku do studzienki przyłączeniowej)

6. Komunikacja.

Obsługa komunikacyjna:

Działka ma dostęp do drogi publicznej, poprzez istniejącą drogę wewnętrzną łączącą drogę powiatową na dz. nr 151 z drogą wewnętrzną na dz. nr 169. Istnieje zjazd z drogi wewnętrznej z działki nr 169 na dz. pod inwestycję nr 170.

Główna obsługa komunikacyjna obiektu przez zjazd przewidziany do przebudowy z dz. nr 151 na dz. nr 170. Projekt przebudowy objęty oddzielnym opracowaniem, projektowo zgodny z warunkami przebudowy wydanymi przez zarządcę drogi, będącymi załącznikiem do niniejszego opracowania.

Ilość miejsc postojowych:

Projektuje się 6 miejsc postojowych w tym dwa dla niepełnosprawnych, w normatywnych odległościach od granicy działki oraz okien budynku. Ilość miejsc postojowych zgodna z wymaganiami Decyzji WZ- ustalono co najmniej 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku.

7. Nawierzchnie ciągów pieszych i kołowych

Przewiduje się następujące nawierzchnie:

- ⤴ **Ciągi piesze:**- kostka wibroprasowana czerwona typu Holland gr. 6cm
- ⤴ **Miejsca postojowe:** - kostka wibroprasowana czerwona typu Holland gr. 8 cm
- ⤴ **Ciągi kołowe oraz drogi dojazdowe:** - kostka wibroprasowana szara typu Holland gr. 8 cm

8. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu, parametry inwestycji.

Zestawienie obejmujące działkę nr 170.

L.p	ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	WARTOŚĆ	JEDNOSTKA
1.	Powierzchnia terenu w obrębie własności (dz. nr 170)	2	ha
2.	Poziom terenu istniejącego	Od 170,93 do 175,97	m.n.p.m.
3.	Poziom terenu projektowanego od strony wejścia	00,02=175,18	m.n.p.m.
4.	Poziom terenu projektowanego parteru	0,00=175,20	m.n.p.m.
5.	Powierzchnia zabudowy budynku	198,8	m ²
6.	Powierzchnia zabudowy śmietnika	12,9	m ²
7.	Powierzchnia utwardzona ciągów pieszych i jezdnych	938,78	m ²
8.	Powierzchnia terenu biologicznie czynnego 100% na gruncie rodzimym.	18858,52	m ²
9.	Procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki	94,3	%
10.	Procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do pow. terenu.	1,01	%
11.	Maksymalna wysokość budynku (od poziomu wejścia)	4,88	m
12.	Zainwestowanie terenu	0,01	

9. Dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- ⌘ Teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej oraz objęty jest ochroną konserwatorską. Park na terenie którego projektowany jest niniejszy budynek widnieje w rejestrze zabytków. Uzgodnienie konserwatorskie jest załącznikiem do niniejszego opracowania.
- ⌘ Teren nie znajduje się w strefie występowania stanowisk archeologicznych.
- ⌘ Teren nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych.

10. Zieleń.

Ukształtowanie terenu.

Projektowana inwestycja nie zmienia ukształtowania terenu i nie narusza stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Nie powoduje naruszenia interesów osób trzecich oraz spływu wody na działki sąsiednie. Zachowuje się naturalne ukształtowanie terenu. Zabudowa i układ komunikacyjny są dostosowane do ukształtowania terenu.

Zagospodarowanie mas ziemnych.

Przemieszczenia mas ziemnych w obrębie działki, w czasie realizacji obiektu zostaną zbilansowane na terenie inwestycji.

Zieleń.

Na przedmiotowym terenie nie planuje się wycinki drzew. Istniejący drzewostan zostanie zachowany w nienaruszonym układzie.

Teren biologicznie czynny: Wymagana powierzchnia biologicznie czynna wg Decyzji WZ to 80 % powierzchni działki. Projektuje się 94,30% pow. biologicznie czynnej 100% na gruncie rodzimym w stosunku do powierzchni działki (18858,52m²)

11. Niezbędne uzgodnienia.

- ⌘ Poszczególne projekty przyłączy oraz WLZ objęte będą oddzielnymi opracowaniami –zgłoszenia, oraz projekt przebudowy zjazdu - pozwolenie na budowę.
- ⌘ Niniejsze opracowanie objęte uzgodnieniem konserwatorskim, będącym załącznikiem do niniejszego opracowania.
- ⌘ Na tym etapie nie wymagane jest uzgodnienie z Zespołem Uzgodnień Dokumentacji Projektowej (ZUDP)-wszystkie elementy występujące w terenie działki objęte oddzielnymi opracowaniami.

12. Wody opadowe.

Wody opadowe z dachów oraz terenów utwardzonych odprowadzone na teren biologicznie czynny działki nr 170 przeznaczonej pod inwestycję.

13. Strefy ochronne

Projektowany obiekt nie posiada stref ochronnych.

Teren działki nr 170 został wpisany do rejestru zabytków oraz podlega ochronie na podstawie danych zawartych w Decyzji o Warunkach Zabudowy oraz na podstawie przepisów odrębnych.

Projektowana inwestycja nie ma żadnego oddziaływania na działki sąsiednie. Zachowane zostały wszystkie normowe odległości.

14. Wpływ inwestycji na środowisko.

Dla inwestycji „Budowa budynku przeznaczonego do celów turystyki i wypoczynku wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 151, 170 w miejscowości Wola Wodyńska, gmina Wodynie” nie jest wymagana decyzja środowiskowa. Inwestycja o takich parametrach nie figuruje w

Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9.11.2004 „W sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko”

Przedmiotowy obiekt nie ma negatywnego wpływu na środowisko, nie emituje: promieniowania jonizującego, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń do atmosfery oraz nie wpływa na wody powierzchniowe z wyjątkiem terenów utwardzonych i obrysu budynku oraz nie wpływa na wody podziemne.

Odpady komunalne będą odbierane na podstawie zawartej umowy.

Ochrona przed hałasem: W budynku nie projektuje się urządzeń i technologii emitujących hałas ponad obowiązujące przepisy i Polskie Normy. Nie przewiduje się lokalizacji usług uciążliwych.

Pod względem ochrony gruntów rolnych i leśnych

Inwestycja nie podlega wyłączeniu gruntów produkcji rolnej.

15. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego.

Przedmiotowa inwestycja nie leży na terenach eksploatacji górniczej-nie dotyczy.

16. Dane dodatkowe.

Projektowane obiekty posiadają rozwiązania pro ekologiczne:

- ▲ Izolacja termiczna ścian grubości min.30 cm, pozwalająca na uzyskanie współczynnika przenikania ciepła $U_{k(max)}$ dla ścian wynoszącego 0,13 [W/(m²*K)], a dla stropodachów $U=0,13$ [W/(m²*K)]
- ▲ Nowoczesne technologie w zakresie wykończenia ścian zewnętrznych i instalacji wewnętrznych wentylacyjnych i grzewczych. Projektuje się jako źródło ciepła - pompę ciepła oraz wentylację mechaniczną wraz z rekuperacją.

PROJEKTOWAŁ:

mgr inż. arch. Przemysław Rogula

upr. nr: MPOIA/005/07

*upr. bud. w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń*

SPRAWDZIŁ:

mgr inż. arch. Marcin Płaziak

upr. nr: MPOIA/018/2007

*upr. bud. w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń*

OPRACOWAŁA:

mgr inż. arch. Marta Kulanica