

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI nr ewid. 1519/3
położonej Opatowie przy ul. L. Czarnego 5

STAROSTA OPATOWSKI
w Opatowie

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku biblioteki publicznej na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z wewnętrznymi instalacjami wod.-kan. en. elektr. , gazu , c.o. i wentylacji zlokalizowany na działce nr 1519/3 przy ul. L. Czarnego 5 w istniejącej zabudowie pierzejowej .

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu stanowią :

- 3 - kondygnacyjny budynek użyteczności publicznej w którym znajduje się biblioteka publiczna. Obiekt stanowi 100% powierzchni działki na której jest zlokalizowany . W części płn. - zachodniej ma niewielkie podpiwniczenie , zaś wzdłuż południowej ściany budynku znajduje się przejście prowadzące do działek znajdujących się od strony wschodniej przedmiotowego budynku . W przejściu tym w poziomie kostki betonowej wykonane jest odprowadzenie wody opadowej , które przewiduje się pozostawić bez zmian . Obiekt jest konstrukcji murowanej , pokryty dachem dwuspadowym o wierzchnim pokryciu z blachy płaskiej układanej na zakład .
- Budynek jest usytuowany wzdłuż linii zabudowy wyznaczonej przez istniejące budynki i od strony południowej przylega do pasa drogowego
- Budynek jest zasilany w instalacje : wodociągową w D50 , gazową g D32 , kanalizacji sanitarnej ks 150 , energii elektrycznej , przyłącze teletechniczne , jako instalacje pozalicznikowe .
- Od strony północnej budynek przylega do trzykondygnacyjnego budynku mieszkalnego , konstrukcji murowanej , zaś od strony południowej do jednokondygnacyjnego budynku mieszkalnego , pokrytego dachem dwuspadowym
- Obszar inwestycji ma wydłużony kształt nieregularnego trapezu . Teren działki nie jest ogrodzony .
- Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej oznaczonej zgodnie z wypisem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego indeksem 1KDG , poprzez istniejący ciąg pieszo - jezdny . Ciąg ten znajduje się w przyziemiu budynku i stanowi dodatkowy dostęp do działek zlokalizowanych w drugim froncie zabudowy. Przejście oznaczone zostało indeksem „3” zgodnie z projektem zagospodarowania terenu zwanym dalej „PZT” .
- od strony wschodniej teren inwestycji graniczy z działkami stanowiącymi pasy drogowe
- pojemniki do gromadzenia odpadów stałych dla użytkowników budynku ustawione są na działce nr 1192/1 - w odległości ok. 60m od obsługiwanego wejścia do budynku

3. Projektowany stan zagospodarowania działki :

a. Projektowane usytuowanie budynku :

- Lokalizacja obiektu bez zmian .
- Nie projektuje się żadnych elementów mających charakter budowy , rozbudowy lub nadbudowy istniejącego obiektu

4. Projektowane zagospodarowanie terenu

- Projektowana inwestycja ma na celu zmianę sposobu użytkowania budynku użyteczności publicznej na budynek mieszkalny wielorodzinny w oparciu o stan istniejący dotyczący zabudowy i obsługi komunikacyjnej. W związku z planowaną termomodernizacją obiektu ulegnie zmianie szerokość budynku, która zostanie zwiększona o grubość warstwy dociepleniowej.
- Nie projektuje się żadnych zmian kubaturowych w planowanej inwestycji dotychczasowe zagospodarowanie terenu pozostaje bez zmian.
- a. **Przyłącze wodociągowe**
Do budynku zostanie zaprojektowane nowe przyłącze wodociągowe w 50PE zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi przyłączenia nr L.Dz.1065/ZWiK/16/AK z dn. 04.04.2016 wydanymi przez PGKiM w Opatowie – wg oddzielnego opracowania projektowego. Zestaw wodomierzowy zostanie zamontowany w piwnicy, w pomieszczeniu kotłowni.
- b. **Przyłącze kanalizacji sanitarnej**
Dla potrzeb obsługi budynku projektuje się przyłącze kanalizacji sanitarnej ks 160PVC wg oddzielnego opracowania, na podstawie uzyskanych warunków technicznych przyłączenia nr L.Dz.1065/ZWiK/16/AK z dn. 04.04.2016 wydanymi przez PGKiM w Opatowie.
- c. **Przyłącze gazowe**
Projektuje się przyłącze gazowe do budynku wraz z zestawem pomiarowym poprzez przyłącze g 32PE, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez Zakład Gazowniczy w Sandomierzu nr 881ZDK/WP1/695/16, wg odrębnego opracowania
- d. **Kanalizacja deszczowa**
W związku z brakiem systemu kanalizacji deszczowej na wysokości przedmiotowej działki i braku możliwości odprowadzenia wody opadowej do zbiorczego systemu kanalizacji, odprowadzenie wody opadowej przewiduje się pozostawić w układzie dotychczasowym tj. poprzez odwodnienie liniowe w przejściu od bramy ze strony zachodniej do wyjścia w kierunku chodnika przy ul. L. Czarnego. Od strony podwórka (dz. nr 1519/2) zaprojektowano studzienkę kd1 w połączeniu z kratą odwodnienia liniowego. Od strony wschodniej wody opadowe odprowadzone zostaną powierzchniowo w kierunku spływu naturalnego nawierzchni z kostki betonowej, przed jej uprzednim wyprofilowaniem w kierunku urządzeń odwadniających. Powyższe zostało uzgodnione z gestorem sieci kanalizacji deszczowej pismem z dn. 04.04.2016r.
- e. **Dojście do budynku. Droga pożarowa. Obsługa komunikacyjna**
Obiekt jest dostępny dla osób niepełnosprawnych. W poziomie parteru zostało zaprojektowane mieszkanie pozbawione progów i barier. Wejście do budynku bezpośrednio z przylegającego terenu. Drzwi zewnętrzne o szerokości w świetle 0,90m. Wejście do budynku i istniejącą nawierzchnię prześwitu wyłożyć z kostki betonowej na podsypce piaskowej z ukierunkowanym spadkiem w stronę płd.-wschodniej.
Droga pożarowa do budynku – istniejąca wzdłuż ciągu pieszo – jezdni od strony wschodniej.
Obsługa komunikacyjna – bezpośrednio z ulicy Leszka Czarnego – pozostaje bez zmian
- f. **Miejsca postojowe**
Zgodnie z § 8 ust. 4 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku zwiększenia powierzchni całkowitej do 10% budynku

istniejącego na działce w dniu wejścia w życie planu zachowuje się istniejącą ilość miejsc postojowych o wymiarach 2,5*5,0m i jedno miejsce dla osoby niepełnosprawnej o wymiarach 3,6*5,0m .

STAROSTA OPATOWSKI
w Opatowie

g. Ośłona śmietnikowa

Miejsca gromadzenia odpadków stałych przewiduje się pozostawić jako istniejące do wykorzystania na potrzeby budynku tj. w postaci kontenerów stalowych i plastikowych usytuowanych na działce nr 1192/1 (tj. w odległości ok. 60m od obsługiwanego wyjścia budynku)

4. Dane informacyjne o działce

- Teren działki znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych – oznaczonej symbolem MN zgodnie z wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Teren działki nie znajduje się na terenie szkód górniczych
- Projektowana inwestycja znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, wpisanej do rejestru zabytków. W związku z tym ochronie konserwatorskiej podlegają zachowane składniki kulturowe i naturalne miasta. Zamierzona inwestycja została uzgodniona z Wojewódzkim oddziałem Służby Ochrony Zabytków Województwa Świętokrzyskiego – Delegatura w Sandomierzu pozytywną decyzją nr 84 / A/16 z dnia 31.03.2016r.
- Przeprowadzone prace w żaden sposób nie wpływają jak i nie oddziałują na środowisko naturalne ani na istniejący drzewostan.

5. Bilans terenu – inwestycja nie wpływa na zmianę bilansu w zagospodarowaniu działki

Powierzchnia obszaru inwestycji171,00m²
Istniejąca powierzchnia zabudowy165,30m²
Powierzchnia zabudowy po inwestycji168,20m² (zwiększona po dociepleniu obiektu)
Powierzchnie utwardzone projekt.....2,80m²

Wobec danych zawartych w obowiązującym planie Zagospodarowania Przestrzennego miasta Opatowa wynika iż wskaźnik intensywności zabudowy wynieść może maksymalnie 0,1-3,0,

Dla przedmiotowego terenu wskaźnik ten pozostaje bez zmian.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki również pozostaje bez zmian.

6. wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- nie występują ograniczenia ani warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 73 ust. Z dn. 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony Środowiska Dz. U. z 2006r. Nr 129 z późn. zmianami
- teren przedmiotowej inwestycji nie znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu
- inwestycja położona jest na obszarach o znacznej gęstości zaludnienia, otoczona zabudową mieszkaniową i usługową
- realizacja inwestycji nie zakłóca stosunków wodnych na działkach sąsiednich

7. wymagania w zakresie dotyczących interesów osób trzecich

- inwestycja nie wpłynie na pozbawienie dostępu do drogi publicznej ani na możliwości korzystania z ogólnodostępnych mediów, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynkach sąsiednich. Lokalizacja budynku znajduje się w granicach działek sąsiednich w

zabudowie pierzejowej wzdłuż ciągu pieszego drogi wojewódzkiej – ulicy Leszka Czarnego w Opatowie

- nie wykazuje zanieczyszczeń powietrza , gleby i wody , poprzez zaprojektowaną ochronę akustyczną ścian i dachu , odprowadzeniem nieczystości ciekłych do szczelnego , lokalnego zbiornika na nieczystości ciekłe i dobraną izolację p/wilgociową ścian i posadzek .
- uciążliwości powodowane przez hałas emitowany przez obsługiwane pojazdy utrzymuje się na poziomie nie przekraczającym obowiązujących norm wyznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej

Am

Chm

