

# OPIS

## do projektu zagospodarowania

### 1. Podstawa opracowania

Wypis z MPZP.

Funkcja zabudowy: tereny zabudowy usług publicznych z podstawowym przeznaczeniem na usługi administracji oznaczonej jako UPa.

### 2. Przedmiot inwestycji

Obiekty projektowane:

I etap realizacji

#### A. Rozbudowa i przebudowa budynku Urzędu Gminy Dobre

Zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń budynku urzędu gminy na pomieszczenia biurowe.

Budynek obecnie pełni funkcję obiektu administracji samorządowej, w ramach planowanych robót projektuje się: rozbudowę budynku o nowe skrzydło i attykę oraz częściową rozbudowę skrzydła istniejącego o dodatkowe pomieszczenia biurowe, na parterze w nowoprojektowanej części przewidziano bibliotekę gminną oraz salę multimedialną na potrzeby działań samorządu i mieszkańców.

W ramach zmiany sposobu użytkowania część hallu głównego i sala konferencyjna zostanie przeznaczona na pomieszczenia biurowe, funkcja budynku nadal pozostanie administracyjna.

Attyka okalająca budynek w części istniejącej konstrukcyjnie nie jest powiązana z budynkiem istniejącym – posiada samonośną konstrukcję, w części projektowanej jest wkomponowana w bryłę budynku. Maksymalna wysokość części istniejącej budynku bez zmian.

W ramach przebudowy zaplanowano wykonanie przebudowy części pomieszczeń i połączenia funkcyjnego budynku.

Rodzaj powierzchni(wg PN-ISO 9836:1997)	Pow. stan istniejący	Pow. stan projektowany
Pow. zabudowy	431,32m <sup>2</sup>	882,34m <sup>2</sup>
Pow. użytkowa	728,20m <sup>2</sup>	1507,32m <sup>2</sup>
Pow. całkowita	978,06m <sup>2</sup>	1 764,68m <sup>2</sup>
Kubatura	2 388,80m <sup>3</sup>	7 945,00m <sup>3</sup>

#### B. Miejsce gromadzenia odpadów stałych (utwardzony plac na terenie działki).

- C. Miejsce postojowe dla samochodów osobowych - utwardzenie terenu - zaprojektowano 17 miejsc w tym: 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych (klientów) o wym. 3,6x5,0m , 15 stanowisk o wym. 2,5x5,0m na samochody osobowe dla pracowników i interesantów.

Wskaźnik wyliczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych:

Założona liczba pracowników 24 osoby – przyjęto 1 stanowisko/3 pracowników – 6 stanowisk.

Założona liczba interesantów – wskaźnik 2,5 osoby/1 pracownika = 30 osób. Przyjęto 1 stanowisko / 3 interesantów – 20 stanowisk oraz 2 dla osób niepełnosprawnych. Łącznie do obsługi budynku przyjęto 29 stanowisk w tym 12 istniejących.

II etap realizacji

- I. Przyłącze do sieci gazowej.

### 3. Stan zagospodarowania działki

Teren inwestycyjny składa się z zespołu działek o kształcie nieregularnym. Działka posiada dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący główny wjazd na działkę 1261/4. Przez działkę przebiegają następujące sieci uzbrojenia podziemnego:

sieci czynne: instalacja wodociągowa, instalacja kanalizacji sanitarnej, instalacja elektryczna oraz instalacja telefoniczna.

Na działce istnieją wydzielone miejsca parkingowe – 12 miejsc parkingowych.

#### **4. Obiekty zakwalifikowane do rozbiórki**

skrzydło boczne istniejącego budynku urzędu gminy,  
wiata,  
komin wolnostojący,  
część kanalizacji sanitarnej ze studzienką,  
częściowa przebudowa utwardzeń.

#### **5. Warunki zabudowy dla obszaru UPa**

	<b>Wymagania do spełnienia</b>	<b>Spełnienie wymagań w projekcie budowlanym</b>
Linia zabudowy	<i>nieprzekraczalna w odległości 15,0m od krawędzi jezdni ulic powiatowych</i>	<b>37,66m</b>
Maksymalna wysokość zabudowy	<i>Brak wskazań</i>	<b>11,61m i dwie kondygnacje</b>
Kształtowanie dachów	<i>Brak wskazań</i>	<b>Istniejący dach wielospadowy i projektowany dach jednospadowy o pochyleniu 8°</b>
Nakaz	<i>Zagospodarowanie zielenią towarzyszącą min 20%</i>	<b>Projektowana zieleń trawiasta i krzewy niskopienne ozdobne -wzdłuż granic działki i od frontu oraz istniejąca – pow. łączna 980m<sup>2</sup> – 20,26%</b>

#### **5. Bilans terenu**

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia (m²)	Wskaźnik wg projektu	Wskaźnik max wg MPZP
Powierzchnia zespołu działek			
dz. nr ewid. zespołu działek 1261/1, 1261/3, 1261/4, 869/2, 870/2, 871/2	4 836,00	1	1
Powierzchnia zabudowy			
projektowana	882,34	0,19	brak wskazań
istniejąca	57,36		
Powierzchnia utwardzona			
Powierzchnia projektowana i istniejąca (parkingi i dojścia)	1 440,91	0,30	brak wskazań
Wskaźnik powierzchni biologiczne czynnej			
powierzchnia biologicznie czynna	2455,39	0,51	min 20%

#### **6. Obszar oddziaływania**

Podstawa prawna opracowania: Prawo budowlane Dz. U. z 2020r. poz. 1333 i akty wykonawcze w tym Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie - §12 i §13, §19, §23, §26-30, §36, §271,

Przepisy rozporządzeń w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów §18, przepisy w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych- §3.

**Teren wyznaczony** – Dobre– dz. nr 1261/1, 1261/3, 1261/4, 869/2, 870/2, 871/2 obręb 0006 oznaczona jako ABCD,...- A

**Obszar oddziaływania wykracza poza granicę zespołu działek Inwestora o nr. geod. 1261/1, 1261/3, 1261/4, 869/2, 870/2, 871/2 i obejmuje działki 870/1, 872/4, 872/2 i 875/5 i 868/1.**

**Nie wymaga ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania, roboty rozbiórkowe będą prowadzone z obszaru własnej działki.**

**Otoczenie obiektu** – działki bezpośrednio sąsiadujące – nr geod. 868/1, 869/1, 870/1, 872/2 i 1261/2 oraz działki drogowe 875/7 i 887.

#### **Zabudowa terenu**

Obiekt kubaturowy w zabudowie usług publicznych – usług administracji UPa.

#### **Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego w zakresie funkcji**

W pobliżu działki istnieje zabudowa usługowa – muzeum, remiza OPS oraz budynek gospodarczy i garażowy.

#### **Informacja o ochronie dziedzictwa kulturowego, zabytków i ochrony przyrody**

Działka znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

#### **Informacja o wpływie eksploatacji górniczej**

Teren, na której znajduje się projektowana inwestycja nie znajduje się w granicach terenu eksploatacji górniczej

#### **Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanej inwestycji.**

Odprowadzenie wód deszczowych z dachu i z nawierzchni utwardzonej na tereny zielone własnej działki bez zalewania sąsiednich nieruchomości.

Ścieki bytowe odprowadzone do istniejącej instalacji kanalizacji sanitarnej po przebudowie w ramach zawartej umowy.

Odpady stałe będą gromadzone w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji i wywożone na międzygminne składowisko odpadów komunalnych.

Poziom hałasu z budynku wyleminowany poprzez izolację ścian budynku oraz trzyszybowych i szczelnych okien i przeszkleń.

Na działce nie występują drzewa i nie jest wymagana ich wycinka.

Na działce nie projektuje się zwartej wysokiej zieleni, ogranicza się szatę roślinną urządzenia trawników.

Podczas realizacji obiektu wystąpią chwilowe oddziaływania hałasu związane z robotami budowlanymi, które ustąpią po zakończeniu robót.

Nie projektuje się przemieszczania mas ziemnych, grunt organiczny w obrębie budynku i nawierzchni utwardzonych szalowany na czas trwania robót, a następnie rozplantowany w granicach własnej działki z wykorzystaniem jako podłoże pod obsiew trawą. Grunt w obrębie budynku wypoziomowany z nadaniem spadków w granicach maks. 1-1,5% w celu odprowadzenia wód opadowych od strony budynku na własne tereny zielone.

Materiały budowlane z rozbiórki segregowane na bieżąco, poddane utylizacji lub przeznaczone do odsprzedaży wtórnej.

#### **Analiza w zakresie bryły**

Architektura budynku – forma budynku nie powoduje dysharmonii z cechami estetycznymi danego obszaru. Styl budynku harmonizuje z obiektami usługowymi znajdującymi się w pierzei ulicy Kilińskiego, architektura nie powoduje dominacji i zacinienia obiekty zabytkowego – muzeum Konstantego Laszczki.

Najmniejsza odległość od granic z działką sąsiednią wynosi 3,80m po wykonaniu dociepleń istniejących ścian. Istniejące okna i drzwi do demontażu, otwory do zamurowania pustakami szklanymi „luksferami”.

#### **Analiza w zakresie przesłaniania i zacinienia**

Działki sąsiednie zabudowane. Obiekty istniejące zlokalizowane przy granicy lub w zbliżeniu do granicy nie posiadają okien i otworów drzwiowych.

Najmniejsza odległość projektowanego budynku od istniejącego budynku wynosi 5,90m jednakże z uwagi na funkcję obiektu ( budynek gospodarczy nieprzeznaczony na pobyt ludzi) nie nastąpi przesłanianie i zacienianie budynku sąsiedniego.

**Kategoria obiektu**

**XII - budynek administracji samorządowej,**

**VIII – instalacje wewnętrzne (instalacja gazowa)**

Jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego.

Inwestycja wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Projektant  
mgr inż. arch. Wiesława Daniluk  
Upr. 19/BP/77

Sprawdzający  
mgr inż. arch. Andrzej Bakiera  
Upr. UAN-4224/58/47/84