

## **OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **A. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

Przedmiotem opracowania jest projekt przebudowy, remontu i modernizacji budynku świetlicy wiejskiej wraz z częścią usługową położonego na działce budowlanej o numerze ewidencyjnym 179, Gmina Strachówka, powiat wołomiński, obręb Jadwisin wraz z budową zbiornika na nieczystości ciekłe i zbiornika na gaz płynny.

Jest to obiekt użyteczności publicznej. Budynek pełnił dotychczas funkcję świetlicy wiejskiej. Jednak ze względu na zły stan techniczny (uszkodzenia tynków wewnętrznych, posadzek lub brak posadzek, zniszczenia i nieszczelności stolarki okiennej i drzwiowej, zdewastowane, brudne powierzchnie ścian), brak dostatecznej izolacji termicznej, brak niezbędnych instalacji, a także zewnętrznej infrastruktury technicznej zaplanowano generalny remont i modernizację budynku.

Część pomieszczeń budynku świetlicy funkcjonuje obecnie jako lokal usługowy. Nie planuje się zmiany sposobu użytkowania budynku.

Dojazd do budynku zapewniony będzie od strony drogi powiatowej poprzez istniejący zjazd publiczny.

Teren objęty opracowaniem oznaczono na planie zagospodarowania terenu literami ABCDA....Nie planuje się podziału działki na mniejsze działki budowlane.

Naturalne ukształtowanie terenu ze spadkiem w kierunku wschodnim, zostaje zachowane.

Nie przewiduje się wycinki drzew. Planowana inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na stan środowiska. Działka nie znajduje się w granicach wpływów górniczych, planowana inwestycja znajduje się poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską.

### **B. WARUNKI GEOTECHNICZNE**

Na podstawie badań jakościowych stwierdzono, iż w miejscu usytuowania przedmiotowego budynku występują proste warunki gruntowe i obiekt można zaliczyć do pierwszej kategorii geotechnicznej.

### **C. ZAŁOŻENIA KLIMATYCZNE**

Obiekt znajduje się w III strefie klimatycznej, stacja meteorologiczna - Warszawa Okęcie.

### **D. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

W projekcie przewidziano remont i modernizację budynku polegające m.in. na przebudowie części świetlicowej, dociepleniu budynku, wymianie stolarki oraz uporządkowaniu istniejącego zagospodarowania terenu.

Obiekt usytuowany jest w ostrej granicy z działką nr 181. Od tejże strony znajduje się ściana oddzielenia przeciwpożarowego o odporności ogniowej REI60, bez otworów okiennych lub drzwiowych. Od strony północnej przedmiotowa działka graniczy z lasem. Odległość budynku od lasu wynosi 7,5 m. W związku z tym od strony lasu planuje się również oddzielenie ścianą przeciwpożarową o odporności ogniowej REI60. Linia zabudowy pozostaje bez zmian w stosunku do istniejącego zagospodarowania.

Wielkość powierzchni zabudowy budynku w stosunku do powierzchni objętej decyzją pozostaje bez zmian. Szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, a także wysokość kalenicy budynku, mierzone do krawędzi konstrukcji – pozostają bez zmian. Nie zmienia się również ilość kondygnacji nadziemnych oraz geometria dachu.

#### Projektowana infrastruktura techniczna:

- woda z istniejącej studni wierconej na terenie działki (przeznaczonej do pogłębiania), docelowo z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- energia elektryczna z istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
- odprowadzenie ścieków do projektowanego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe (szambo) o poj. do 10 m<sup>3</sup> – do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej; ścieki z projektowanego zbiornika będą wywożone do oczyszczalni ścieków na podstawie umowy z podmiotami prowadzącymi zbiór i wywóz ścieków na terenie gminy,
- ciepło i ciepła woda użytkowa z projektowanej kotłowni z piecem na paliwo gazowe płynne (25 kW), z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji zanieczyszczeń do środowiska,
- gaz - projektowany zbiornik z paliwem naziemny, na terenie działki,
- odprowadzenie wód opadowych na teren własny Inwestora,
- wentylacja w budynku grawitacyjna oraz mechaniczna wywiewna,
- projektowana instalacja teleinformatyczna.

Wjazd na teren działki, dojścia i dojazdy zostaną utwardzone – wykonane z kostki betonowej, wg projektu technicznego architektoniczno – budowlanego. Istniejąca opaska betonowa wokół budynku zostanie rozebrana i odtworzona z nowych materiałów. Część istniejących utwardzeń przeznaczono do rozbiórki. Planuje się również wykonanie nowych utwardzeń. Ogólny bilans powierzchni utwardzonych oraz procentowy udział zieleni pozostają bez zmian.

Od strony frontowej budynku przewidziano wydzielenie 3 miejsc parkingowych (w tym 1 dla osób niepełnosprawnych), przyjmując wskaźnik: 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

Pozostały teren działki zostanie zagospodarowany zielenią.

Odpady i nieczystości stałe gromadzone będą w typowych kontenerach w wyznaczonym do tego miejscu.

#### **E. BILANS TERENU**

Powierzchnia zabudowy – bez zmian

Powierzchnia biologicznie czynna – udział powierzchni bez zmian

Rozebranie istniejących nawierzchni utwardzonych.....183,5 m<sup>2</sup>

Projektowane utwardzenia terenu.....183,5 m<sup>2</sup>