

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

BUDOWA BUDYNKU GOSPODARCZEGO Z CZĘŚCIĄ SOCJALNĄ

Lokalizacja: Działka nr ewid. 223/4 obręb Przeworsk 181401_1.0001
Jednostka ewidencyjna Przeworsk 181401_1

Inwestor: Gmina Miejska Przeworsk
ul. Jagiellońska 10, 37-200 Przeworsk

OPIS TECHNICZNY
DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Obiekt: Budowa budynku gospodarczego z częścią socjalną

Lokalizacja: Działka nr ewid. 223/4 obręb Przeworsk [Nr 0001], gm. Przeworsk

Inwestor: Gmina Miejska Przeworsk, ul. Jagiellońska 10, 37-200 Przeworsk

1 Przedmiot inwestycji

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany budowy gospodarczego z częścią socjalną. Obiekt zlokalizowany będzie na działce nr ewid. 223/4 obręb nr 0001 w Przeworsku.

2 Istniejący stan zagospodarowania terenu

Działka położona jest w zachodniej części Przeworska, przy drodze wewnętrznej prowadzącej do drogi kategorii wojewódzkiej. Dostęp do drogi publicznej - istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej. Dojazd do działki od strony południowo-zachodniej. Teren działki płaski.

Działka na 223/4 jest obecnie niezabudowana i jej powierzchnia wynosi 9593,00 m².

Niniejsza działka od strony północno-zachodniej sąsiaduje z drogą wewnętrzną, od strony zachodnio-południowej z działką zabudowaną, od strony południowej z działkami niezabudowanymi, natomiast od strony wschodniej, północno-wschodniej – z działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi.

3 Projektowane zagospodarowanie terenu

Zaprojektowano budowę budynku gospodarczego w centralnej części działki. Budynek wolnostojący, parterowy, o łącznych wymiarach w rzucie 12,49 x 42,37 m. Usytuowany jest w odległości 15,00 m od północno-zachodniej granicy działki z drogą wewnętrzną, 10,00 m od granicy południowej, natomiast odległość budynku od pozostałych działek sąsiadujących sięga 100 m.

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kat. wojewódzkiej: ul. Gorliczyńska poprzez teren działek nr ewid. 223/2, 212/2, 205/2. Od strony północno-zachodniej (frontowej),

na całej długości budynku zaprojektowano utwardzony zjazd z drogi wewnętrznej prowadzącej do drogi wojewódzkiej.

Zaopatrzenie projektowanego budynku w wodę projektowanym przyłączem wykonanym z rur PE $\varnothing 32$ z wodociągu zlokalizowanego na działce Inwestora, na warunkach podanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej przy Gminie Przeworsk.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowanym przyłączem z rur PCV $\varnothing 160$ do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach podanych przez Zakład Przeworskiej Gospodarki Komunalnej.

Zaopatrzenie budynku w energię elektryczną – na warunkach podanych przez Rejon Energetyczny w Jarosławiu, zgodnie z wydanymi warunkami. Projektowana instalacja do złącza licznikowego zlokalizowanego w linii ogrodzenia działki przy drodze gminnej.

Zaopatrzenie budynku w gaz ziemny – na warunkach podanych przez Zakład Gazowniczy w Przeworsku, zgodnie z wydanymi warunkami. Projektowana instalacja do szafki gazomierzowej zlokalizowanej w linii ogrodzenia działki przy drodze wojewódzkiej.

Przed budynkiem zaprojektowano utwardzony dojazd i dojście z drogi wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi dla samochodów. Utwardzenie o nawierzchni roboczej, wykonanej z kostki betonowej grub. 6 cm, ułożonej na warstwie podsypki piaskowej z dodatkiem cementu (1:4) grub. 3 cm. Podbudowę dojazdu i placu stanowi warstwa 20 cm kruszywa łamanego, ułożona na warstwie odcinającej z piasku drobnego grub. 10 cm. Ograniczenia boczne wykonane z krawężnika 10 x 30 cm.

Wody opadowe z dachu budynku i terenu utwardzonego odprowadzane będą przyłączem kanalizacji deszczowej do rowu zlokalizowanego po południowej stronie działki.

Decyzja o warunkach zabudowy dla niniejszej inwestycji w zakresie wymaganym art. 53 ust. 4 pkt. 4, 5, 6 ustawy o p. i z. p. z. została uzgodniona w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z następującymi organami:

- Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie
- Organem właściwym administracji geologicznej w odniesieniu do wód podziemnych Ministrem Środowiska
- Dyrektorem Podkarpackiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Rzeszowie działającym z upoważnienia Marszałka Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie
- Starostą Przeworskim

Realizacja niniejszego przedsięwzięcia nie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora RZGW w Krakowie zwalniającej z zakazów określonych w art. 40 ust. 3 i 88l ustawy Prawo Wodne i nie

wymaga uzgodnienia z Dyrektorem RZGW, ponieważ teren, na którym ma zostać zrealizowana inwestycja znajduje się poza obszarami wymienionymi w art. 88d ustawy Prawo Wodne.

4 Zestawienie powierzchni

– powierzchnia działki nr ewid. 223/4	- 9593,00 m ²
– powierzchnia zabudowy proj. budynku gospodarczego	- 510,00 m ²
– powierzchnia dojeżdż, dojazdu i miejsc postojowych	- 653,00 m ²
– pozostała powierzchnia (zieleń)	- 8430,00 m ²
Powierzchnia podlegająca wyłączeniu na cele gospodarcze	- 1163,00 m ²

Zagospodarowanie działki terenami zielonymi stanowi 87,88% ogólnej powierzchni działki.

Wskaźnik powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki wynosi 0,12.

5 Dane o wpisie do rejestru zabytków

Teren, na którym projektowana jest inwestycja, nie jest objęty obszarem ochrony konserwatorskiej.

6 Dane o wpływie eksploatacji górniczej

Inwestycja zamierzona jest na terenie górniczym „Przeworsk-1” dla złoża gazu ziemnego. Zgodnie z uzyskaną decyzją o warunkach zabudowy, uwarunkowania realizacji inwestycji uzgodniono z Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie.

7 Dane o wpływie inwestycji na GZWP

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Przeworska (uchwała z 2002 r.), działka, na której planowana jest inwestycja, leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”.

Studium wyznacza kierunki ochrony ww. zbiornika i zgodnie z nim na obszarze GZWP obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wodne (wysypiska odpadów i wylewiska nie zabezpieczone przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych), przeprowadzania rurociągów transportujących substancje niebezpieczne. Zadaniem jest też likwidowanie dzikich wysypisk odpadów i punktów bezpośredniego zrzutu ścieków do wód podziemnych oraz kontrolowanie każdorazowego wprowadzania większej ilości nawozów sztucznych i środków ochrony roślin.

Inwestycja będąca przedmiotem niniejszego opracowania nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko. Nie wiąże się ona z przeprowadzaniem rurociągów transportujących substancje niebezpieczne, ścieki nie będą wprowadzane do ziemi lub wykorzystywane rolniczo, nie będą wykonywane odwodnienia wód deszczowych, ani stosowane nawozy, czy środki ochrony roślin.

Ścieki sanitarne będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanymi przyłączami, na warunkach podanych przez Zakład Przeworskiej Gospodarki Komunalnej. Wody opadowe z dachu budynku i terenu utwardzonego odprowadzane będą przyłączem kanalizacji deszczowej do rowu zlokalizowanego po południowej stronie działki.

W związku z powyższym, projektowana inwestycja nie będzie wpływała na stan czystości wód podziemnych w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”.

8 Informacje i dane o charakterze i cechach zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia

Wytwarzane w projektowanym budynku gospodarczym ścieki sanitarne o charakterze komunalnym odprowadzone będą do sieci kanalizacji sanitarnej. Eksploatacja obiektu nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.

Powstające odpady komunalne będą gromadzone w kontenerach na śmieci na terenie stanowiącym własność Inwestora i wywożone przez wyspecjalizowane jednostki na wysypisko.

W obiekcie nie będzie występować emisja hałasu wychodząca zasięgiem poza teren działki Inwestora. Oddziaływanie akustyczne nie będzie rozróżniane z tłem działek sąsiednich i nie pogorszy klimatu akustycznego w otoczeniu.

Projektowany budynek gospodarczy nie narusza interesu osób trzecich w zakresie dojazdu i dostępu do ich terenu oraz nie pogarszają estetyki otoczenia. Wykonanie budynku przewidziano z materiałów posiadających wymagane atesty higieniczne i niewydzielających szkodliwych substancji.

Przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne, w ramach obowiązujących przepisów nie wywierają negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i bezpieczeństwo innych obiektów budowlanych znajdujących się w pobliżu.

Ustawa o ochronie przyrody ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju lub innych państw członkowskich Unii Europejskiej rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych

ochroną na podstawie umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną, gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk i ostoi, a także zachowania różnorodności gatunkowej i genetycznej.

Z uwagi na lokalizację planowanego przedsięwzięcia, inwestycja ta nie będzie oddziaływać na obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Na przedmiotowej działce nie znajdują się gatunki roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową i nie jest wymagane zezwolenie na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych na podstawie art. 56 ustawy o ochronie przyrody.

Na podstawie przeprowadzonych badań stwierdza się w oparciu o rozporządzenia:

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt,
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin,
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną,

że projekt w pełni dotrzymuje przepisy o ochronie gatunkowej.

Inwestycja będąca przedmiotem niniejszego opracowania nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko i nie należy do inwestycji wymagających uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

9 Charakterystyka ekologiczna – opis robót i ich zagrożenia

Realizacja niniejszego projektu spowoduje wyłącznie krótkoterminowe oddziaływanie na środowisko związane z budową budynku gospodarczego.

Do zagrożeń tych należą:

- zanieczyszczenie otoczenia budynku materiałami użytymi do jego realizacji,
- zanieczyszczenie powietrza spalinami z silników maszyn i pojazdów transportowych,
- hałas i drgania wywołane przez pracujące maszyny i pojazdy dowożące materiały.

Po wybudowaniu budynku zlikwidowane zostaną czynniki wtórne (zapylenie, odpady).

Zagrożenia krótkoterminowe, związane z realizacją zadania są bardzo niewielkie, ale mogą być uciążliwe dla mieszkańców z sąsiedztwa budowy. **Najbliższy zamieszkały budynek usytuowany w odległości 15,50 m od planowanej budowy.**

10 Określenie obszaru oddziaływania obiektu

10.1 Oddziaływanie w zakresie odległości od granic i obiektów

Planowany budynek gospodarczy zlokalizowany jest w zachodniej części działki, w odległości 16,36 m od jej północnej granicy, 12,50 m od granicy południowej, 4,00 m od granicy zachodniej oraz 10,60 m od granicy wschodniej. Budynek gospodarczy natomiast znajduje się w północno-zachodniej części działki i jego odległość od granicy północnej wynosi do 3,00 m, od zachodniej: 4,00 m, wschodniej: 14,00 m, a od południowej granicy działki – 30,58 m.

Projektowana lokalizacja budynku znajduje się w odległościach ustawowych, określonych w przepisach techniczno-budowlanych.

Z usytuowania budynku nie wynika ograniczenie w zabudowie działek sąsiednich.

10.2 Oddziaływanie w zakresie zacieniania oraz możliwości ograniczenia przez projektowany obiekt dopływu światła słonecznego do budynków istniejących na działkach sąsiednich

- usytuowanie budynku spełnia wymagania §13 ust.1 w zakresie usytuowania obiektu,
- w odległości większej niż wysokość przesłaniania dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,
- usytuowanie budynku nie ogranicza dopływu światła słonecznego w przypadku ewentualnej zabudowy działek sąsiednich, gdyż jest on zlokalizowany w przepisowych odległościach od granicy.

Brak jest zatem ograniczeń w zakresie zacieniania i dopływu światła słonecznego.

10.3 Oddziaływanie w zakresie ochrony pożarowej

Projektowany budynek mieszkalny zakwalifikowano do kategorii zagrożenia ludzi: ZL IV. Projektowany budynek gospodarczy zakwalifikowano do kategorii zagrożenia ludzi: PM.

Wymagania określone w § 271 ust 1 warunków technicznych zostaną spełnione. Na działkach sąsiednich można zrealizować budynki ZL lub PM o maksymalnej gęstości obciążenia ogniowego $Q < 500 \text{ MJ/m}^2$ w odległościach ustawowych tj. 4,00 m ze ścianą z otworami lub 3,00 m ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

Brak jest zatem ograniczeń zabudowy działek sąsiednich ze względu na ochronę pożarową.

10.4 Odległości w zakresie zagospodarowania terenu urządzeniami budowlanymi

Istniejące uzbrojenie terenu nie koliduje z zamierzeniem inwestycyjnym.

Do projektowanego obiektu przewiduje się zaopatrzenie w media z własnej działki budowlanej, stąd działki sąsiednie nie znajdują się w obszarze oddziaływania.

10.5 Wniosek

Obszar oddziaływania przedmiotowej inwestycji mieści się w granicach inwestowanej działki nr ewid: 530/2, położonej w Świętoniowej, gm. Przeworsk.

11 Dane ogólne

Przedmiotowa inwestycja zamierzona jest w obrębie obszaru, który obecnie nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wójt Gminy Przeworsk wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego.

Działka nie obejmuje gruntów stanowiących użytki rolne, w związku z czym nie ma obowiązku dokonania zmiany na cele nierolnicze. Wymaga jednak decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej, gdyż w granicach działki występują grunty RIIB. Inwestor uzyskał ww. decyzję.

Opracował: