

## **OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Obiekt: **Przebudowa budynku gminy, zmiana sposobu użytkowania budynku handlowego na budynek biurowo-usługowy z wewnętrznymi instalacjami**

Lokalizacja: **Działki nr ewid. 3222/5;3222/6;3224;3247/2 położone w Przeworsku**

Obręb: **Przeworsk Nr0003 / Jednostka: Przeworsk-gmina 181401\_1**

Kategoria obiektu: **XII**  
budowlanego

Inwestor: **Gmina Przeworsk  
ul. Bernardyńska 1A  
37-200 Przeworsk**

### **1. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest projekt przebudowy budynku gminy wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku usługowo-handlowego na budynek biurowo-usługowy z wewnętrznymi instalacjami. Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane na działkach nr ewid.: 3222/5;3222/6;3224;3247/2 położonych w Przeworsku ul. Bernardyńska

### **2. Podstawa opracowania**

- decyzja o warunkach zabudowy,
- wypis z rejestru gruntów,
- kopia mapy zasadniczej
- warunki przyłączenia do sieci gazowej
- obowiązujące normy i przepisy Prawa budowlanego i pokrewnych.

### **3. Opis stanu istniejącego**

Przedmiotowy budynek usługowo-handlowy usytuowany na działce nr ewid.:3222/6 położonej w miejscowości Przeworsk. Działka zabudowana jest przedmiotowym budynkiem o wymiarach w rzucie 12,04+2,97x24,95m. Budynek objęty opracowaniem usytuowany w granicach przedmiotowej działki od strony północnej, wschodniej i zachodniej oraz w odległości 3,8m od granicy południowej

Budynek piętrowy /parter + I piętro/ częściowo podpiwniczony. Wejście główne do budynku od strony południowej. Wejście do kondygnacji piwnicy z zewnątrz od strony południowej oraz z komunikacji wewnętrznej.

Do budynku doprowadzone są media:

- woda – istniejący przyłącz od strony południowej

- kanalizacja sanitarna –istniejący przyłącz od strony południowej
- gaz – skrzynka gazowa usytuowana na południowej ścianie budynku
- prąd – istniejące złącze usytuowane przy granicy południowo-wschodniej
- odprowadzenie wody z dachu do kanalizacji deszczowej

Budynek biurowy /urzędu gminy/ usytuowany na działce nr ewid.:3222/5 położonej w miejscowości Przeworsk. Działka zabudowana jest przedmiotowym budynkiem o wymiarach w rzucie 15,36+2,9x37,14+6,43m. Budynek objęty opracowaniem usytuowany w centralnej części działki w odległościach od granic sąsiednich działek:

- od strony zachodniej częściowo w granicy działki oraz w odległości 9,20m
- od granicy południowej 2,7/3,7/m
- od granicy wschodniej 7,0/7,10/m
- od granicy północnej 5,70m oraz w granicy działki – część nadwieszona

Budynek piętrowy /parter + I piętro +II piętro/ w całości podpiwniczony. Wejście główne do budynku od strony południowej i wschodniej. Wejście do kondygnacji piwnicy z komunikacji wewnętrznej. Wjazd do garażu w poziomie piwnicy od strony północnej  
Do budynku doprowadzone są media:

- woda – istniejący przyłącz od strony południowej
- kanalizacja sanitarna –istniejący przyłącz od strony południowej
- gaz – skrzynka gazowa usytuowana na wschodniej ścianie budynku
- prąd – istniejące złącze usytuowane na ścianie budynku od strony północnej
- odprowadzenie wody z połaci dachu do kanalizacji deszczowej

Wjazd na działkę od strony południowo-wschodniej z drogi miejskiej /działka nr ewid.:3247/2/ - istniejący zjazd. Na terenie przedmiotowej działki wydzielone są stanowiska postojowe.

Działka w obrębie inwestycji ogrodzona

Projektowane zagospodarowanie działki

### **3.1. Uzasadnienie przyjętego rozwiązania**

Projekt zagospodarowania terenu jest wypadkową powiązania istniejącej zabudowy, komunikacji, uzbrojenia terenu oraz lokalizacji zaplanowanych inwestycji sąsiadujących.

### **3.2. Lokalizacja**

Usytuowanie budynku bez zmian.

Zaprojektowano docieplenie istniejących ścian styropianem/welną mineralną.

W związku z usytuowaniem budynku objętego opracowaniem na działce nr ewid.:3222/6 w granicy od strony północnej projektowane docieplenie budynku wyjdzie poza granice działki i wejdzie w działkę nr ewid.: 3224

Wejście główne do budynku od strony południowej

### **3.3. Układ komunikacyjny**

Zachowuje się istniejący układ komunikacyjny, wjazd na działki od strony północnej z istniejącej drogi miejskiej – ul. Bernardyńska /działka nr ewid.:3247/2/.

Na terenie działki znajdują się dojeżdżalnie, dojazd z kostki brukowej.

Na istniejącym utwardzeniu na działce nr ewid.:3222/6; 3247/2 wydzielono 6 stanowisk postojowych o wymiarach 2,5x5,0m.

Na działce nr ewid.:3222/5 na istniejącym utwardzeniu usytuowane są stanowiska postojowe w tym jedno przystosowane dla osób NN

#### **4. Projektowane uzbrojenia terenu**

Wodociągowa – istniejący przyłącz z sieci wodociągowej  
Kanalizacyjna – odprowadzenie ścieków sanitarnych istniejącym przyłączem PVC do kanalizacji sanitarnej  
Elektryczna - istniejący przyłącz  
Gaz – istniejący przyłącz

#### **5. Ukształtowanie terenu i zieleni**

Zachowuje się istniejące ukształtowanie terenu

#### **6. Zestawienie powierzchni zagospodarowywanej działki budowlanej**

Zgodnie z ewidencją gruntów przedmiotowe działki (nr ewid.:3222/5;3222/6) stanowi użytki gruntowe klasy Bi

#### **7. Informacja o działce i terenie**

Teren, na którym projektowana jest inwestycja, znajduje się na terenie układu urbanistycznego miasta Przeworska wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-712. Planowane zamierzenie nie spowoduje istotnych zmian w zabytkowym układzie urbanistycznym /gabaryty przedmiotowego budynku pozostana niezmienione/ i nie budzi zastrzeżeń pod względem konserwatorskim. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu postanowieniem nr AZP-II.551.16.2020.PT uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla ww inwestycji

#### **8. Wpływ eksploatacji górniczej**

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w terenie górniczym złoza gazu ziemnego

#### **9. Charakterystyka obiektu i jej wpływ na środowisko**

Eksploatacja obiektu nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego - obiekt ogrzewany z kotłowni na paliwo gazowe. Powstające odpadki komunalne podczas użytkowania obiektu będą gromadzone w kontenerach i czasowo opróżniane przez wyspecjalizowane jednostki i wywożone na wysypisko śmieci.

W budynku nie występują hałasy o zwiększonym natężeniu i oddziaływanie akustyczne nie będzie rozróżniane z tłem działek sąsiednich i nie pogorszy klimatu akustycznego w otoczeniu. Projektowany budynek nie narusza interesu osób trzecich w zakresie dojazdu i dostępu do ich terenu oraz nie pogarsza estetyki otoczenia.

Wykonanie obiektu zaprojektowano 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 przepisów umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną, gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk i ostoi, a także zachowanie 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 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014r. poz. 1348)
- ▲ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r. poz. 1409)
- ▲ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014r. poz. 1408)

że projekt w pełni dotrzymuje przepisy o ochronie gatunkowej.

#### **10. Dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego i robót.**

Projektowane roboty budowlane związane z przebudowy budynku gminy i zmianą sposobu użytkowania budynku usługowo-handlowego na budynek biurowo-usługowy z wewnętrznymi instalacjami. nie mają charakteru skomplikowanego.

#### **11. Powierzchnia zabudowy**

Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego

841,85 m<sup>2</sup>

Projektował:

mgr inż. arch Aleksandra Bartnik

Sprawdził:

mgr inż. arch Artur Ostafijczuk