

SPIS ZAWARTOŚCI CZĘŚCI OPISOWEJ :

1. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	2
1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	2
1.2. PODSTAWA OPRACOWANIA	2
1.3. ZAKRES OPRACOWANIA.....	2
2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	2
2.1. LOKALIZACJA	2
2.2. DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	2
2.3. RZEŻBA TERENU I ZIELEŃ	2
2.4. WARUNKI GRUNTOWO – WODNE	3
2.5. ZAINWESTOWANIE	3
2.6. UWARUNKOWANIA FORMALNO – PRAWNE	3
3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI.....	3
3.1. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE.....	3
3.2. UKŁAD KOMUNIKACYJNY.....	4
3.3. DROGI POŻAROWE.....	4
3.4. UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELENI.....	4
3.5. URZĄDZENIA BUDOWLANE.....	4
4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSP. DZIAŁKI BUDOWLANEJ.....	5
4.1. POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI.....	5
4.2. BILANS TERENU	5
5. OCHRONA KONSERWATORSKA.....	5
6. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ.....	5
7. INFORMACJA I DANE CHARAKTERYSTYCZNE ISTNIEJĄCYCH ORAZ PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻENIACH DLA ŚRODOWISKA JAK RÓWNIEŻ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANÝCH	5
7.1. ODDZIAŁYWANIE INWESTYCJI	5
7.2. ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH	6
7.3. ZAGOSPODAROWANIE ZIEMI Z WYKOPÓW	6
7.4. INFORMACJA O PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻENIACH DLA HIGIENY DLA ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW.....	6
7.5. USUWANIE ODPADÓW.....	6
7.6. OCHRONA ŚRODOWISKA	6
7.7. NATURA 2000.....	7

SPIS ZAWARTOŚCI CZĘŚCI GRAFICZNEJ :

oznaczenie	nazwa rysunku	skala
156/PB/U1	ORIENTACJA	1:20 000
156/PB/U2	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:500

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem inwestycji jest budowa hali produkcyjnej wraz z budową wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz budową infrastruktury technicznej.

Hala produkcyjna przeznaczona będzie do wytwarzania i montażu wyrobów budowlanych kompozytowych.

1.2. Podstawa opracowania

Podstawą do sporządzenie opracowania są:

- umowa z Inwestorem,
- projekt koncepcyjny zaakceptowany przez Inwestora,
- dokumentacją geologiczno – inżynierską
- mapą sytuacyjno – wysokościową w skali 1:500 do celów projektowych
- decyzja o Warunkach Zabudowy wydana przez Burmistrza Pszczyny
- znak: UiA.6730.041.2013 z dnia 08 maja 2013 r.
- ustawa Prawo Budowlane, przepisy techniczno budowlane, Polskie Normy oraz literatura fachowa.

1.3. Zakres opracowania

Opracowanie obejmuje dokumentację techniczną obiektu w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

2.1. Lokalizacja

Teren inwestycji znajduje się w północno – zachodniej części Studzienic przy ul. Jaskótek, obejmuje działki nr 1933/34, 2481/31, 2856/31, 2857/31 oraz części dz. nr 2474/31 i graniczy:

- od strony południowej z terenami rolnymi i terenami rozproszonej zabudowy mieszkaniowej (od skupionej zabudowy Studzienic oddalony jest ok. 800 m)
- od strony zachodniej, północnej i wschodniej z terenami o ekstensywnej funkcji usługowo - produkcyjnej.

2.2. Dostępność komunikacyjna

Dojazd do działki odbywa się z drogi publicznej powiatowej (ul. Kosów) poprzez drogę wewnętrzną (ul. Jaskótek) oznaczoną numerami działek: 2518/70, 2262/31, 2540/31, 2544/31, 1934/34.

2.3. Rzeźba terenu i zieleń

Konfiguracja terenu płaska z rzędnymi od 257.7 do 258.2 m n.p.m.. Szata roślinna w postaci młodych drzew i krzewów o charakterze samosiejek zgrupowana głównie w części północno – wschodniej oraz południowo – zachodniej działki.

W północnej części dz. nr 1933/34 występuje zagłębienie terenu.

2.4. Warunki gruntowo – wodne

W podłożu pod cienką warstwą gleby zalegają grunty rodzime czwartorzędowe. Wykształcone są głównie jako gliny pylaste, gliny pylaste laminowane pyłami, gliny piaszczyste występujące w stanie twardoplastycznym, plastycznym i miękkooplastycznym.

Wodę gruntową udokumentowano w przypowierzchniowych piaskach oraz w głębiej zalegających piaskach od głębokości średnio ok. 5,0 m. Wśród gruntów spoiстых występują sączenia wód powierzchniowych.

2.5. Zainwestowanie

Na działce budowlanej wzdłuż granicy zachodniej przebiega napowietrzna linia energetyczna, kablowa linia teletechniczna oraz kanalizacja deszczowa.

Działka nie posiada kanalizacji sanitarnej. W bezpośrednim sąsiedztwie, wzdłuż granicy południowo – zachodniej przebiega wodociąg oraz kable energetyczne.

Wzdłuż granicy południowo – wschodniej i południowo – zachodniej po terenie działki przebiegają utwardzone drogi wewnętrzne oraz ogrodzenie siatkowe przewidziane do wyremontowania a w części do rozbiórki. Teren jest wolny od zabudowy.

2.6. Uwarunkowania formalno – prawne

Działka budowlana położona jest w terenie nie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego a zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczyna zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 29 listopada 2012 roku, nr XXVI/340/12 obszary te stanowią tereny przemysłu, baz, składów różnych form wytwórczości i usług.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

[Usytuowanie budynku jest zgodne z §12 [Warunki Usytuowania] §13 [Odległość od innych obiektów] oraz § 271-273 [Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe]. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technologicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. 2002 roku nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami]

3.1. Założenia projektowe

Zgodnie z decyzją WZ oraz wytycznymi Inwestora przyjęto następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakres programu zagospodarowania terenu: budynek produkcyjny, jezdnie wewnętrzne, zatoki postojowe, parkingi, ciągi piesze, zieleń urządzone, elementy małej architektury i uzbrojenie techniczne,
- strefowanie układu przestrzennego: strefa frontowa – ogólnie dostępna, stanowiąca wizytówkę firmy, strefa zaplecza produkcyjnego,
- harmonijne wpisanie projektowanego obiektu w istniejący układ zabudowy
- czytelny i funkcjonalny sposób zagospodarowania działki
- obsługa komunikacyjna: z ulicy Jaskółek poprzez drogę wewnętrzną.
- ukształtowanie terenu i zieleni: nawiązanie do istniejącej konfiguracji terenu, zieleń niska ozdobna.
- usytuowanie budynku: zachowuje się odległości od granic działek sąsiednich wymagane przepisami technicznymi.

3.2. Układ komunikacyjny

Wokół budynku hali zaprojektowano wewnętrzny pętlicowy układ komunikacyjny z czterema zatokami: postojowymi i rozładunkowymi dla samochodów dostawczych oraz siedemnastoma miejscami postojowymi dla samochodów osobowych.

Na drodze dojazdowej pomiędzy ul. Jaskótek a bramą wjazdową do zakładu zaprojektowano ogólnodostępne parkingi dla klientów (13 miejsc) oraz zatokę postojową dla samochodów dostawczych. Dojścia do wejść do budynku rozmieszczono wzdłuż drogi dojazdowej, wzdłuż parkingów dla samochodów osobowych i przy strefie wejściowej do budynku

Zasadę organizacji ruchu przedstawiono w opracowaniu branżowym.

3.3. Drogi pożarowe

Drogi pożarowe dla projektowanego obiektu nie są wymagane, jednak zaprojektowany układ jezdni wewnętrznych może pełnić taką funkcję - krawędzie jezdni oddalone od ścian zewnętrznych budynku min. 5,0 m, minimalna szerokość 4m, wymagany zewnętrzny promień skrętu min. 11,0 m.

Ochrona zewnętrzna pożarowa będzie zabezpieczona przez istniejący hydrant zewnętrzny DN80 zamontowany na sieci EHN.

Zapotrzebowanie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi 10 l/s. Szczegółowe dane dotyczące ochrony ppoż. zamieszczono w projekcie architektoniczno - budowlanym tom III.1 architektura – opis punkt nr 12.

3.4. Ukształtowanie terenu i zieleni

Projektowane ukształtowanie terenu nawiązanie do istniejącej konfiguracji z min. 2% spadkiem od projektowanych ścian zewnętrznych budynku. W zakresie urządzenia zieleni proponuje się punktowe rozmieszczenie zieleni niskiej ozdobnej.

3.5. Urządzenia budowlane

3.5.1. Projektowane trasy przyłączy zgodnie z warunkami dostawców :

- Woda - EHN S.A. Studzienice, 43-215 Jankowice, ul. Jaskótek 12
- Kanalizacja sanitarna - szczelny zbiornik na ścieki sanitarne.
- Gaz - przewiduje się zaopatrzenie budynków w paliwo gazowe wg osobnego opracowania.
- Zasilanie energetyczne - EHN S.A. Studzienice, 43-215 Jankowice, ul. Jaskótek 12
- Kanalizacja deszczowa - EHN S.A. Studzienice, 43-215 Jankowice, ul. Jaskótek 12

3.5.2. Opis urządzeń budowlanych, przebieg tras kablowych, etc., zostały szczegółowo przedstawione w dalszej części opracowania – projekty branżowe instalacji zewnętrznej kanalizacji wodociągowej, sanitarnej oraz wód opadowych. Informacje dotyczące instalacji oświetlenia zewnętrznego zostały zawarte w opracowaniu branżowym - projekt instalacji energii elektrycznej.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSP. DZIAŁKI BUDOWLANEJ

4.1. Powierzchnia terenu inwestycji

4.1.1. Powierzchnia działki nr 2474/31[fragment]	785,00 m ²
4.1.2. Powierzchnia działki nr 1933/34 -	1312,00 m ²
4.1.3. Powierzchnia działki nr 2481/31 -	1059,00 m ²
4.1.4. Powierzchnia działki nr 2856/31 -	3438,00 m ²
4.1.5. Powierzchnia działki nr 2857/31 -	3436,00 m ²
4.1.6. łączna powierzchnia terenu inwestycji	10030,00 m ²

4.2. Bilans terenu

4.2.1. Powierzchnia zabudowy	2582,82 m ²
4.2.2. Maksymalna dopuszczalna ¹ powierzchnia zabudowy	2600,00 m ²
4.2.3. Powierzchnia utwardzona	5751,34 m ²
- powierzchnia ciągów jezdnych	2700,91 m ²
- powierzchnia miejsc postojowych	386,00 m ²
- powierzchnia chodników	2004,55 m ²
- powierzchnia zatok postojowych	542,04 m ²
- powierzchnia krawężników w zieleni	117,84 m ²
4.2.4. Powierzchnia biol. czynna	1696,84 m ² [16,91% TI]
4.2.5. Minimalna dopuszczalna ¹ powierzchnia biol. czynna	1504,50 m ² [15,00% TI]
4.2.6. Suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji	2582,82 m ²
+/- 000,00 = 258,80 m n.p.m.	

¹ wg zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy albo lokalizacji inwestycji celu publicznego
„TI” – teren inwestycji

5. OCHRONA KONSERWATORSKA

Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków ani gminnej ewidencji gruntów. Nie podlega ochronie konserwatorskiej.

6. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ

Na terenie inwestycji nie występuje wpływ eksploatacji górniczych.

7. INFORMACJA I DANE CHARAKTERYSTYCZNE ISTNIEJĄCYCH ORAZ PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻENIACH DLA ŚRODOWISKA JAK RÓWNIEŻ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

7.1. Oddziaływanie inwestycji

Przedmiotowa inwestycja oddziaływaniem obejmuje działki Inwestora - numer 1933/34, 2481/31, 2856/31, 2857/31 oraz 2474/31.

7.1.1. Projektowana inwestycja nie powoduje naruszenia interesów osób trzecich takich jak :

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej
- korzystanie z urządzeń infrastruktury technicznej

7.1.2. Projektowany budynek :

- nie powoduje pozbawienia światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- nie wywołuje uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania.
- podczas eksploatacji i w czasie budowy nie zanieczyszcza powietrza, wody i gleby.

7.2. Odprowadzenie wód opadowych

Na terenie inwestycji zaprojektowano sieć kanalizacji deszczowej. Włączenie do istniejącej kanalizacji deszczowej projektowane na działce 1933/34, wg wytycznych zawartych w warunkach technicznych przyłączenia wydanych przez właściciela sieci, [EHN S.A. Studzienice, 43 -215 Jankowice, ul. Jaskółek 12].

Wody opadowe z nawierzchni drogowych oraz woda z dachu [poprzez rynny i rury spustowe] odprowadzane będą do korytek odwodnienia liniowego oraz studzienek.

Podłączenia korytek wg projektu instalacyjnego. Zabudowa korytek systemowa wg zaleceń producenta.

Szczegółowy opis dotyczący kanalizacji wód opadowych został zawarty w dalszej części opracowania – projekt branżowy instalacji sanitarnych zewnętrznych.

7.3. Zagospodarowanie ziemi z wykopów

Ziemia z wykopów zostanie rozplantowana po powierzchni działki Inwestora.

Niwelacja terenu działki:

- wysokość nasypów – nie przekroczy 1,2 m,
- obniżenie poziomu terenu – brak,

7.4. Informacja o przewidywanych zagrożeniach dla higieny dla zdrowia użytkowników.

Aby zapewnić higienę i zdrowie przyszłym użytkownikom należy wszystkie roboty budowlane – konstrukcyjne wykonywać przy użyciu materiałów odpowiadających normom i atestom oraz zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, BHP i pod nadzorem osoby do tego uprawnionej.

7.5. Usuwanie odpadów

Na obszarze projektowanej zabudowy, zarówno na etapie budowy, jak i jej normalnego funkcjonowania będą występowały odpady stałe [śmieci, opakowania, itp.] i wytwarzane w procesie produkcji. Odpady stałe będą gromadzone w kontenerach specjalnie przeznaczonych do tego celu i wywożone przez specjalistyczne firmy zgodnie z uzyskanymi zezwoleniami. Wytwarzane odpady w procesie produkcji będą gromadzone i przechowywane na terenie, do którego Inwestor będzie posiadał tytuł prawny, w miejscach o wybetonowanym podłożu specjalnie do tego celu przeznaczonych zbiornikach i pojemnikach.

Wytwarzane odpady nie będą więc zanieczyszczać powierzchni ziemi.

7.6. Ochrona środowiska

Charakter, program użytkowy i wielkość budynku oraz sposób jego posadowienia nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne.

7.7. Natura 2000

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjno – budowlane na działce oznaczonej numerem 1933/34, 2481/31, 2856/31, 2857/31 oraz 2474/31 w miejscowości Studzienice gmina Pszczyna znajduje się poza obszarem NATURA 2000.

Obszar NATURA 2000 od w/w przedsięwzięcia:

- kod obszaru – **PLB240001 – Dolina Górnej Wisły** w odległości 9 km

7.7.1. Przewidywane znaczące oddziaływanie bezpośrednio, pośrednio, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000 oraz integralność tego obszaru, a także środowisko, a w szczególności na:

- różnorodność biologiczną – nie stwierdza się – BRAK
- ludzi – nie stwierdza się - BRAK
- rośliny – nie stwierdza się - BRAK
- wodę – nie stwierdza się - BRAK
- powietrze – nie stwierdza się - BRAK
- powierzchnię ziemi – nie stwierdza się - BRAK
- dostępność do złóż i kopalin – zmiana zagospodarowania - BRAK
- konieczności nadzoru archeologicznego - BRAK
- wymagany zakres monitoringu – nie stwierdza się - BRAK
- krajobraz – nie stwierdza się - BRAK
- klimat – nie stwierdza się – BRAK
- zasoby naturalne – nie stwierdza się - BRAK
- zabytki – nie stwierdza się - BRAK
- dobra materialne – nie stwierdza się – BRAK NARUSZENIA INTERESÓW OSÓB TRZECICH

Nie zachodzi żadna zależność między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniem na te elementy w świetle projektowanego obiektu.

7.7.2. Usytuowanie inwestycji, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, a w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczenia się środowiska i odnawiania oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniające:

- obszary wodno – błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych – nie stwierdza się - BRAK
- obszary wybrzeży – nie stwierdza się - BRAK
- obszary górskie i leśne – nie stwierdza się - BRAK
- obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych – nie stwierdza się - BRAK
- obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone – nie stwierdza się - BRAK
- obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne – BRAK
- gęstość zaludnienia – nie stwierdza się - BRAK
- obszary przylegające do jezior – nie stwierdza się - BRAK
- uzdrowiska i obszary ochrony środowiska – nie stwierdza się - BRAK

7.7.3. Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do warunków:

- zasięg oddziaływania – najbliższe sąsiedztwo w promieniu 100 m – nie stwierdza się - BRAK
- trans granicznego charakteru oddziaływania z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej – brak szkodliwości (kanalizacja lokalna i wywóz odpadów stałych) - prawdopodobieństwo oddziaływania – brak

- czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania – brak szkodliwości hałasu - – nie stwierdza się - BRAK
- 7.7.4. Zostały spełnione także podstawowe czynniki związane z ochroną przyrody, które polegają na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody:
- dziko występujących roślin, grzybów i zwierząt oraz innych migracji – BRAK UTRUDNIEŃ
 - roślin, grzybów i zwierząt z uwzględnieniem siedlisk nietoperzy objętych ochroną gatunkową – BRAK UTRUDNIEŃ
 - zwierząt prowadzących wędrowny tryb życia – BRAK UTRUDNIEŃ
 - siedlisk przyrodniczych – BRAK UTRUDNIEŃ
 - siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt – BRAK UTRUDNIEŃ
 - tworów przyrody żywej i nieożywionej oraz kopalnych szczątków roślin i zwierząt – BRAK UTRUDNIEŃ
 - krajobrazu – BRAK UTRUDNIEŃ
 - zieleni w miastach i wsiach – BRAK UTRUDNIEŃ – NOWA ZIELEŃ PRZYDOMOWA
 - zadrzewień – BRAK UTRUDNIEŃ

PRZEDMIOTOWA INWESTYCJA NIE WPŁYWA NEGATYWNIE NA OBSZARY NATURA 2000 i NIE WAMAGA UZYSKANIA DECYZJI o UWARUNKOWANIACH ŚRODOWISKOWYCH.

opracował:
mgr inż. arch. Marian Róg