

# **CZĘŚĆ OPISOWA**

## **PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

### **1. Przedmiot zamierzenia budowlanego.**

Budowa budynku garażowo - magazynowego ozn nr 1 wraz z instalacją wod-kan, c.o., energii elektrycznej, zbiornika na nieczystości ciekłe ozn nr 2 wraz przyłączem kanalizacji sanitarnej, zewnętrznej instalacji energii elektrycznej i wodnej zalicznikowo, oraz utwardzonego placu do czasowego gromadzenia odpadów (pojemnik zamykany klapą) ozn (SM) w projekcie zagospodarowania działki.

**Inwestor: PGL LP Nadleśnictwo Leżajsk**  
**ul. Tomasza Michałka 48**  
**37-300 Leżajsk**

Opracowano na podstawie:

- zlecenia inwestora
- mapy sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:500
- Decyzji o warunkach zabudowy z UGiM Leżajsk
- pomiaru w terenie wraz z uzgodnieniem z inwestorem.

### **2. Istniejący stan zagospodarowania działki.**

Działka nr.ewid.6425 będąca przedmiotem opracowania projektowego w chwili obecnej jest działką zabudowaną zabudową związaną z gospodarką leśną.

Działki sąsiednie;

Od strony wschodniej:

- działka nr.ewid.2106 droga gminna,

Od strony zachodniej:

- działka nr.ewid.6424 działka leśna niezabudowana.

Od strony północnej:

- działka nr.ewid.6416 działka leśna niezabudowana.

Od strony południowej:

- działka nr.ewid.6434 działka leśna niezabudowana.

Teren inwestycji objęty jest decyzją o warunkach zabudowy  
WSPP.6730.60.2022/13 z dn 03-03-2023r.

Teren działki objęty opracowaniem posiada spadek w kierunku północnym.

W chwili obecnej działka częściowo ogrodzona.

Działka inwestora uzbrojona jest w sieć elektroenergetyczną.

Zaopatrzenie w media przedmiotowej inwestycji z istniejącego budynku (ośrodek hodowli głuszca).

Działka położona przy drodze własnej wewnętrznej o nawierzchni utwardzonej.

Dojazd do działki z drogi gminnej nr 1927,2106.

Teren działki częściowo utwardzony.

### 3. Projektowane zagospodarowanie działki.

a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.

- zewnętrzna instalacja eNN zalicznikowo do budynku,
- zewnętrzna instalacja wody zalicznikowo do budynku,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej do zbiornika na nieczystości ciekłe,
- tereny utwardzone (nawierzchnia z kostki brukowej),
- miejsce gromadzenia odpadów - pojemnik na śmieci umieścić na projektowanym utwardzonym placu obok miejsc postojowych,
- tereny zielone biologiczne czynne w postaci zieleni trawiastej.

b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków.

- ścieki z projektowanego budynku odprowadzane będą do projektowanego zbiornika na nieczystości ciekłe poprzez projektowane przyłącze.

c) układ komunikacji i miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Zaprojektowano układ komunikacyjny w postaci wewnętrznego, utwardzonego placu manewrowego wraz z miejscami postojowymi:

- 2 samochodów osobowych - dla pracowników

Konstrukcja utwardzonych placów.

- nawierzchnia z kostki betonowej gr.8cm.
- podbudowa z mieszanki z kamienia łamanego 0/31,5 mm, grub. 15-20 cm
- warstwa piasku gr. 10cm

Obramowanie nawierzchni zaprojektowano za pomocą krawężnika betonowego wibroprasowanego 150x1000x300 (w miejscach ruchu pojazdów) oraz 60x200x1000 pozostałe obrzeża.

d) sposób dostępu do drogi publicznej.

Działka ma dostęp do drogi publicznej gminnej nr ewid 1927,2106 poprzez niewydzieloną drogę wewnętrzną własną na działce nr.ewid.6425.

e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

- sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia,

f) ukształtowanie terenu i układ zieleni.

Projektowany teren działki ze spadkiem w kierunku północnym,  
- rzędna projektowanego urządzonego terenu przy wejściu do budynku na poziomie 203,90 mnpm.

W ramach działki inwestycyjnej zaprojektowano układ zieleni biologicznej niskiej.

#### 4. Zestawienia.

a) powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych

##### Budynek garażowo-magazynowy

powierzchnia zabudowy	144,00	m <sup>2</sup>
powierzchnia użytkowa	117,98	m <sup>2</sup>
powierzchnia całkowita	144,00	m <sup>2</sup>
kubatura	796,70	m <sup>3</sup>
Szerokość budynku	9,00	m
Długość budynku	16,00	m
Wysokość budynku do kalenicy	7,115	m

##### Łącznie powierzchnia zabudowy budynków

powierzchnia zabudowy	144,00	m <sup>2</sup>
-----------------------	--------	----------------

b) powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników

- powierzchnia 306,00 m<sup>2</sup>,

c) powierzchnia biologicznie czynna

- powierzchnia 1690,00 m<sup>2</sup>,

d) powierzchnia innych części terenu

-nie dotyczy

##### **Bilans terenu:**

- pow.działki	2 140,00 m <sup>2</sup>	
- pow.pod obiektami	144,00 m <sup>2</sup>	7 % pow.działki
- pow.placów	306,00 m <sup>2</sup>	
- pow.terenu biologicznie czynnego	1 690,00 m <sup>2</sup>	79 % pow.działki

#### 5. Informacje i dane.

a) o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia podane w decyzji o warunkach zabudowy z UG Leżajsk  
WSPP.6730.60.2022/13 z dn 03-03-2023r.

##### *Cechy zagospodarowania terenu*

- łączna powierzchnia zabudowy budynku garażowo – magazynowego nie może stanowić więcej niż 7% areалу terenu inwestycji

*warunek spełniony – projektowana powierzchnia zabudowy 7%*

- powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni terenu inwestycji

*warunek spełniony – projektowane 79 %*

### *Cechy zabudowy*

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku garażowo – magazynowego winna wynosić nie mniej niż 2,2m i nie więcej niż 4,0m  
*warunek spełniony – projektowana wysokość 3,095m*

- szerokość elewacji frontowej budynku garażowo – magazynowego nie może wynosić więcej niż 17,0m,  
*warunek spełniony- projektowana szerokość elewacji frontowej 16,0m*

- projektowany budynek winien posiadać dach spadzisty o kątach nachylenia głównych połaci mieszczących się w przedziale od 25° do 45°  
*warunek spełniony projektowany dach dwuspadowy o kącie nachylenia 35°*

- wysokość głównej kalenicy dachu nie może wynosić więcej niż 7,5m  
*warunek spełniony – wysokość głównej kalenicy projektowanego budynku 7,115m*

- główna kalenicy dachu budynku o kierunku prostym lub równoległym do jednej z granic terenu inwestycji  
*warunek spełniony – kierunek głównej kalenicy projektowanego budynku równoległy do granicy CD terenu inwestycji*

*Projektowana inwestycja spełnia wszystkie wymagania zawarte w decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu inwestycji*

#### b) Informacja dotycząca ochrony konserwatorskiej

-teren na którym zaprojektowano obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Leżajsk.

#### c) Informacja określająca wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego.

- teren inwestycji nie znajduje się w terenach wpływu górniczego.

#### d) Informacja o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich oznaczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

- teren inwestycji położony jest na terenie Brzóznińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu który zakazuje:

- lokalizowania przedsięwzięć mogących znacznie oddziaływać na środowisko  
*Planowana inwestycja nie kwalifikuje się do ww przedsięwzięć.*

- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;  
*W związku z planowaną inwestycją nie przewiduje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych.*

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

*W związku z planowaną inwestycją nie przewiduje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.*

*Projektowana inwestycja nie narusza ograniczeń wynikających z ustanowienia Brzoźniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu*

*Warunki higieniczne oraz ochrony środowiska.*

Obiekty obecnie projektowane tj. budynek garażowo - magazynowy ozn. nr 1, zbiornik na nieczystości ciekłe ozn.nr2 oraz utwardzony plac do czasowego gromadzenia odpadów (pojemnik zamykany klapą) ozn (ŚM) w projekcie zagospodarowania działki nie mają negatywnego wpływu na środowisko w tym powietrze, glebę, drzewostan, wody powierzchniowe i podziemne, oraz nie wytwarzają pola elektromagnetycznego, nie emitują pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu oraz odwodnienie placów powierzchniowe poprzez ukształtowanie spadków na własne tereny nieutwardzone.

Rozwiązanie to zapewni brak negatywnego oddziaływania na działki sąsiednie i nie zmieni istniejącego stanu wód.

*Ochrona przed drganiami, szkodliwym promieniowaniem, oddziaływaniem pól elektroenergetycznym.*

Drgania	- nie dotyczy
Promieniowanie	- nie dotyczy
Oddziaływanie pól elektroenergetycznych	- nie dotyczy

*Charakterystyka ekologiczna*

Budynek garażowo - magazynowy

Właściwości cieplne obiektu a oszczędność energii.

Projektowany obiekt można uznać za energooszczędny ponieważ posiada odpowiednio dobrane przegrody budowlane ze współczynnikami przenikania ciepła poniżej aktualnie wymaganych w rozporządzeniach.

Przewidywane ilości wykorzystanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii

Użytkowanie obiektu związane będzie z poborem wody, głównie dla celów socjalnych pracowników.

Zużycia wody kształtować się będzie na poziomie około:

4,0 m<sup>3</sup>/miesiąc – 96 m<sup>3</sup>/rok.

Na terenie projektowanego obiektu wykorzystywana będzie energia elektryczna dla celów zasilania zainstalowanych urządzeń oraz na cele oświetleniowe, zapotrzebowanie na poziomie:

600kW/miesiąc – 7200 kW/rok.

Rozwiązania chroniące środowisko

W toku planowanej budowy i działalności inwestycji można wyróżnić następujące działania mające na celu ochronę środowiska:

- zastosowanie ekologicznych źródeł ciepła (pompa ciepła)
- wykonanie ścian z materiałów ekologicznych.

*Rozwiązania chroniące środowisko*

- inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko

### Klasa odporności pożarowej

Zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” [1] (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) –

Wolno stojące budynki gospodarcze do dwóch kondygnacji nadziemnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej oraz w gospodarstwach leśnych - wg § 213 mogą być wykonywane bez zachowania wymaganej w § 212 klasy odporności pożarowej - w związku z czym nie stawia się wymagań w zakresie odporności ogniowej dla poszczególnych elementów konstrukcyjnych przedmiotowego budynku. UWAGA ! Elementy drewniane zabezpieczyć solnymi preparatami ognioodpornymi do granicy trudnozapalności. Środki te powinny posiadać atesty ( np. FOBOS, PYROLAK)

Budynek będzie wykorzystywany dla potrzeb gospodarki leśnej i będzie usytuowany na terenie lasu stąd na podstawie §9 ust.1 i §10 ust.1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006r Dz.U.2006 nr 58 poz. 405 w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów oraz w związku z Art.13 ust 1 pkt 3 Ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach Dz.U.2017.788 zobowiązuje się Inwestora do utworzenia i utrzymywania w należyłym stanie pasa przeciwpożarowego typu A wokół projektowanego budynku.

### Drogi pożarowe

- Droga pożarowa do projektowanego budynku nie jest wymagana

## **6. Inne konieczne dane wynikające ze specyfikacji stopnia skomplikowania zamierzenia budowlanego lub robót budowlanych.**

### Odległości projektowanej zabudowy od granic działek oraz budynków sąsiednich

Budynek garażowo - magazynowy usytuowano w odległości:

- 13,80m od granicy dz.nr.ewid 6416.
- 37,20m od istniejącego budynku ozn nr 3.

### Odległość zbiornika na nieczystości ciekłe (pojemność 5m<sup>3</sup>).

Projektowany zbiornik usytuowano w odległości:

- 9,00m od granicy dz.nr.ewid 6416.
- 23,40m od istniejącego budynku ozn nr 3.

### Odległość wydzielonych miejsc parkingowych.

Projektowane miejsca postojowe

- dla samochodów osobowych w odległości odpowiednio:
- 14,20m od granicy dz.nr.ewid 6416.
- 26,20m od istniejącego budynku ozn nr 3.

### Odległość miejsca gromadzenia odpadów stałych

Pojemnik na śmieci umieścić na projektowanym utwardzonym placu obok miejsc postojowych.

### Uzbrojenie techniczne działki i odprowadzenie wód powierzchniowych.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu oraz odwodnienie placów

powierzchniowe poprzez ukształtowanie spadków na własne tereny nieutwardzone. Zachowano naturalny kierunek spływu wód.

Ze względu na fakt, iż wg stanu projektowanego 79% działki stanowić będzie teren biologicznie czynny można przyjąć, że taka powierzchnia zapewni retencję wód opadowych i roztopowych powstałych na terenie inwestycji.

#### Warunki geotechniczne posadowienia budynku.

Wg. załączonej opinii geotechnicznej.

#### Zieleń i urządzenia rekreacyjne

Na etapie projektowym nie przewiduje się zmian w zakresie zieleni niskiej.

### **7. Informacje o obszarze oddziaływania obiektu.**

#### Podstawa prawna sporządzenia

Art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane

#### Projektowany obiekt

Wolnostojący budynek garażowo - magazynowy wraz z instalacjami wod-kan, c.o. i eNN.

#### Istniejąca zabudowa działki inwestora

Działka zabudowana zabudową służącą gospodarce leśnej, teren inwestycji objęty opracowaniem niezabudowany.

#### Istniejąca zabudowa działek sąsiednich

Działki sąsiednie:

Od strony wschodniej:

- działka nr.ewid.2106 droga gminna,

Od strony zachodniej:

- działka nr.ewid.6424 tereny leśne niezabudowane,

Od strony północnej

- działka nr.ewid.6416 tereny leśne niezabudowane

Od strony południowej

- działka nr.ewid.6434 tereny leśne niezabudowane

#### Projektowane zagospodarowanie działki

Przewiduje się lokalizację projektowanego budynku, a ponadto:

- 1) budowę zbiornika na nieczystości ciekłe
- 2) budowę instalacji zewnętrznych elektrycznej i wodociągowej,
- 3) budowę układu komunikacji wewnętrznej,

#### Istniejące uzbrojenie terenu w obrębie inwestycji

Sieci: energetyczna niskiego napięcia.

#### Lokalizacja projektowanych obiektów

Budynek garażowo - magazynowy usytuowano w odległości:

- 13,80m od granicy dz.nr.ewid 6416.

- 37,20m od istniejącego budynku ozn nr 3.

Odległość zbiornika na nieczystości ciekłe (pojemność 5m<sup>3</sup>).

Projektowany zbiornik usytuowano w odległości:

- 9,00m od granicy dz.nr.ewid 6416.
- 23,40m od istniejącego budynku ozn nr 3.

Ustalenia z zakresu planowania przestrzennego

Ustalenia podane w decyzji o warunkach zabudowy z UG Leżajsk  
WSPP.6730.60.2022/13 z dn 03-03-2023r.

Przewidywane wpływ projektowanych budynków wraz z urządzeniami budowlanymi z nim związanymi na tereny sąsiednie

Projektowany budynek garażowo - magazynowy wraz z urządzeniami technicznymi, zapewniającymi możliwość użytkowania go zgodnie z przeznaczeniem, spełnia wymagania o których mowa w art. 5, w tym w ust. 1 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane w zakresie poszanowania, występujące w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnione interesy osób trzecich.

Określenie obszaru oddziaływania

Obszar oddziaływania projektowanego budynku obejmuje działkę nr. ewid. 6425.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 3 pkt 20 ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 poz. 1409 z p. zm.) pod pojęciem „obszar oddziaływania obiektu” – należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu. Przepisy odrębne, o których mowa w art. 3 pkt 20 ustawy – Prawo budowlane:

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z p. zm.).

Lokalizacja projektowanego budynku wraz z urządzeniami technicznymi, zgodna jest z przepisami § 12 ust. 1 pkt 1 i § 23 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z p. zm.).

Projektowany budynek nie powoduje zacięcia działek sąsiednich.

Projektowany obiekt nie wprowadza ograniczeń w zabudowie działek sąsiednich.

czerwiec 2023  
projektant: