

**CZĘŚĆ OPISOWA**

## **CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

### **1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO, A W PRZYPADKU ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO OBEJMUJĄCEGO WIĘCEJ NIŻ JEDEN OBIEKT BUDOWLANY – ZAKRES CAŁEGO ZAMIERZENIA.**

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zabudowanej na gruncie na działkach o numerach ewidencyjnych 372/1, 372/2 z obrębu ewidencyjnego Sulęcín, gmina Sulęcín, województwo lubuskie. W zakres opracowania wchodzi montaż konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne i montaż paneli fotowoltaicznych.

Infrastruktura elektroenergetyczna realizowana będzie według odrębnego opracowania.

Kolejność realizacji robót i obiektów:

- Zagospodarowanie placu budowy, rozmieszczenia urządzeń socjalno-sanitarnych oraz zabezpieczenia terenu budowy przed dostępem osób postronnych.
- Montaż konstrukcji wsporczych pod panele fotowoltaiczne.
- Montaż paneli fotowoltaicznych.
- Porządkowanie terenu.

Kolejność realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych powinna wynikać z harmonogramu robót sporządzonego przez kierownika budowy.

### **2. OKREŚLENIE ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU, W TYM INFORMACJĘ O OBIEKTACH BUDOWLANYCH PRZEZNACZONYCH DO ROZBIÓRKI.**

#### **2.1. LOKALIZACJA.**

Zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane zostanie na działkach nr ewid. 372/1 i 372/2 obręb 0048 Sulęcín III, jedn. ewid. Sulęcín. Działki objęte inwestycją, położone są w miejscowości Sulęcín, gmina Sulęcín, powiat sulęciński, woj. lubuskie.

#### **2.2. ISTNIEJĄCE UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELEŃ.**

Teren inwestycji z zasadniczo płaskim ukształtowaniem terenu, z różnicami poziomów terenów w przedziale rzędnych od 72,76 do 73,61 m.n.p.m.

W granicy opracowania występuje zieleń niska, średnia i wysoka.

#### **2.3. ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

Działka nr 372/1 i 372/2 obręb 0048 Sulęcín III są działkami zabudowanymi. Na przedmiotowym terenie znajdują się następujące obiekty budowlane:

- budynek szpitala i inne budynki opieki zdrowotnej,
- zbiorniki, silosy i budynki magazynowe,
- infrastruktura techniczna taka jak: przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz gazowe.

Teren działki jest ogrodzony. Dostęp do drogi publicznej istniejącym zjazdem do drogi publicznej gminnej nr (103353 F) – ul. Żwirki i Wigury.

Dojścia i dojazdy na działce utwardzone elementami prefabrykowanymi.

#### **2.4. UWARUNKOWANIA SĄSIEDZKIE.**

Bezpośrednie sąsiedztwo od strony zachodniej stanowi droga gminna (ul. Żwirki i Wigury), od pozostałych stron budynki mieszkalne i handlowo – usługowe.

## 2.5. ROZBIÓRKI

W ramach inwestycji przewiduje się rozbiórki części istniejących ogrodzeń w ramach zagospodarowania terenu. Planuje się również usunięcie drzew będących w kolizji z projektowaną instalacją fotowoltaiczną.

## 3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Instalacja fotowoltaiczna będzie montowana na gruncie na konstrukcji inwazyjnej zabudowanej na bloczkach betonowych. Konstrukcja pod zabudowę paneli fotowoltaicznych jest nachyleniu 10 stopni.

Realizowana inwestycja nie narusza i nie zmienia istniejącego i projektowanego zagospodarowania działek sąsiednich. Teren inwestycji zamyka się w granicach działek nr 372/1 i 372/2 obręb 0048 Sulęcín III.

### 3.1 Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.

- kablowe linie energetyczne, inwertery – wykonane zostaną według odrębnego opracowania i zostaną objęte odrębnym opracowaniem branży elektrycznej w projekcie technicznym,
- inwertery zostaną zainstalowane w typowej wiacie o konstrukcji stalowej o powierzchni 2x4m
- dla projektowanej instalacji fotowoltaicznej planuje się wykonać system monitoringu – kamery zostaną zainstalowane na słupie o wysokości 4,0m zlokalizowanym przy wiacie.

### 3.2 Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków.

Instalacja fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną nie wytwarza ścieków.

### 3.3 Układ Komunikacyjny.

Bez zmian.

### 3.4 Sposób dostępu do drogi publicznej.

Bez zmian.

### 3.5 Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

Parametry zostaną określone według odrębnego opracowania projektu technicznego branży elektrycznej.

### 3.6 Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu.

Projektuje się niwelację terenu w zakresie ujętym w części rysunkowej PZT. Na przygotowanym podłożu projektuje się warstwę separacyjną z piasku o grubości 10cm. Na wyprofilowanej warstwie piasku należy ułożyć geomembranę PEHD 0,75mm z zachowaniem niezbędnych zakładów. Jako podłoże dla instalacji fotowoltaicznej projektuje się warstwę kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie 0/31,5mm o grubości 10cm.

## 4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Pow. terenu inwestycji – działka nr ewid. 372/1 (m <sup>2</sup> ):	4.252,00
Pow. terenu inwestycji – działka nr ewid. 372/2 (m <sup>2</sup> ):	20.488,00



Pow. projektowanego utwardzenia z kruszywa (m <sup>2</sup> ):	1.969,21
Pow. zabudowy projektowanej instalacji fotowoltaicznej (m <sup>2</sup> ):	1.717,12
Pow. dróg, parkingów, placów i chodników (m <sup>2</sup> ):	bez zmian

**5. INFORMACJE I DANE O RODZAJU OGRANICZEŃ LUB ZAKAZÓW W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU WYNIKAJĄCYCH Z AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO LUB DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JEŻELI SĄ WYMAGANE.**

Zgodnie z decyzją nr 9CP / 2021 o lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 01.07.2021 r. ogranicza się powierzchnię zabudowy do 0,99 ha (9900 m<sup>2</sup>).

**6. INFORMACJE I DANE CZY DZIAŁKA LUB TEREN, NA KTÓRYM JEST PROJEKTOWANY OBIEKT BUDOWLANY, SĄ WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW LUB CZY ZAMIERZENIE BUDOWLANE LOKALIZOWANE JEST NA OBSZARZE OBJĘTYM OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ.**

Działki i teren położone są w granicach zespołu krajobrazowo-urbanistycznego miasta Sulęcina, wpisanego do rejestru zabytków na podstawie decyzji nr 76 z dnia 07.11.1957 r., nr 2174 z dnia 31.01.1975 r. oraz nr KOK-I-8/76 z dnia 22.10.1976 r. W/w obszar podlega ochronie prawnej na mocy art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710), a tym samym wszelkie roboty budowlane i zielne w otoczeniu zabytku wymagają – zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 w/w ustawy – uzyskania w trybie decyzji administracyjnej pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

**7. INFORMACJE I DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ LUB TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.**

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

**8. INFORMACJE I DANE O CHARAKTERZE, CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI.**

Projektowana inwestycja, z uwagi na swoje położenie względem kierunków geograficznych nie powoduje zmian dot. zacienienia otoczenia. Obiekt nie wprowadza szczególnych zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Projektowana inwestycja zgodnie z założeniami niniejszego opracowania, nie będzie emitowała szkodliwych hałasów i wibracji, za wyjątkiem tych, które emitowane będą w czasie prowadzenia prac budowlanych. Będą one miały charakter tymczasowy. Nie powstanie promieniowanie ani pole magnetyczne czy inne zakłócenia.

Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych odbywać się będzie wyłącznie w granicach terenu objętego zamierzeniem budowlanym.

Zamierzenie budowlane nie wpływa negatywnie na pozostały drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę wody powierzchniowe i podziemne oraz sąsiadujące budynki. Wszystkie odległości względem sąsiednich obiektów, granic działek, elementów infrastruktury technicznej są normatywne.

Z uwagi na powyższe projektowana inwestycja nie wywiera wpływu na środowisko naturalne oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu i jego otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

#### **9. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWPOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ, WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI.**

Instalacje fotowoltaiczne są obiektami bezobsługowymi, dostępnymi tylko dla dochodzących pracowników o odpowiednich kwalifikacjach i przeszkoleniu, posiadających uprawnienia w celu dokonywania okresowych przeglądów eksploatacyjnych.

Instalacje fotowoltaiczne nie stanowią bezpośredniego zagrożenia pożarowego dla sąsiadującego otoczenia i nie wymagają wyznaczania strefy pożarowej

Z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe instalacji fotowoltaicznych zleca się:

- stosowanie wyłącznie materiałów wysokiej jakości, posiadających atesty i spełniających normy przewidziane dla tego typu urządzeń (dotyczy w szczególności: przewodów, złącz MC4, kanałów kablowych, uziemienia i ochrony odgromowej, ochrony przepięciowej, falowników, paneli PV),
- zamontowanie wszystkich elementów instalacji (w szczególności falownika) z dala od materiałów łatwopalnych, a jeśli to konieczne – zastosowanie wyłączników różnicowoprądowych dla tras kablowych prowadzonych w sąsiedztwie materiałów łatwopalnych,
- zachowywanie odpowiednich odległości między poszczególnymi elementami instalacji,
- wykonanie jak najmniejszej liczby połączeń DC, przy użyciu szybkozłączy tego samego typu i od jednego producenta (wszystkie elementy należy dokręcać zgodnie z podanym przez producenta momentem obrotowym),
- zastosowanie rozłączników prądu stałego lub wyłącznika zwarcowego na obwodach DC, przed wejściem obwodów do budynku (opcjonalnie – zastosowanie rozwiązania zapewniającego obniżenie napięcia prądu stałego do poziomu bezpiecznego),
- zamontowanie urządzeń przerywających łuk (AFCI), detektorów zwarć łukowych (AFD) oraz urządzeń przerywających (ID),
- wykorzystanie w instalacji PV kabli odpornych na działanie wysokiej temperatury i wody oraz poprowadzenie ich trasami wydzielonymi pożarowo,
- umieszczenie gaśnicy proszkowej w pobliżu falownika (gaśnice, którymi wolno gasić urządzenia pod napięciem, oznaczone są napisem: „Do gaszenia urządzeń pod napięciem elektrycznym do 1000 V”).

Z uwagi na powyższe odstępuje się od oceny przeciwpożarowej.

#### **10. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH.**

W trakcie pracy instalacji fotowoltaicznej mają miejsce następujące główne grupy czynności:

- bezpośrednio produkcyjne (produkcja energii elektrycznej, wytwarzanej wskutek nasłonecznienia powierzchni paneli fotowoltaicznych lub poddaniu ich działaniu światła rozproszonego); oraz
- pośrednio produkcyjne i pomocnicze (prace konserwacyjno - remontowe, obsługa doraźna obiektu).

Miedzy panelami poprowadzone będą kable energetyczne w kierunku transformatora.



Instalacja fotowoltaiczna posiada instalację odgromową i uziemiającą. Instalacja odgromowa składa się z: zwodów i przewodów odprowadzających, uziomów, przewodów uziemienia i wyrównawczych, zacisków probierczych, elektrod uziemiających. Konstrukcja wsporcza paneli fotowoltaicznych spełnia jednocześnie funkcję zwodu odgromowego i jest połączona doziemną instalacją odgromową. Każde urządzenie techniczne, kable podłączone są do instalacji uziemienia poprzez szyny wyrównawcze.

## 11. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) oraz §13a Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1935) w wyniku przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej poniżej przedstawiono wymaganą informację w zakresie obszaru oddziaływania obiektu.

### 11.1 PODSTAWA PRAWNA.

Zgodnie z art. 3 ustawy Prawo Budowlane przez 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. W odniesieniu do przepisów odrębnych, w tym w szczególności:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) - mającej związek z zagospodarowaniem, w tym zabudową terenu, nie stwierdza się wykluczeń lub częściowych wykluczeń możliwości lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych, dla terenów niezabudowanych;
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) - art. 5 ust. 1 – istniejący obiekt nie wprowadza ograniczeń dla pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w tym przepisie wymagań ogólnych;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);
  - §13 ust.1, §60 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych na działkach sąsiednich z uwagi na zapewnienie właściwego oświetlenia i nasłonecznienia. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;
  - §18, 19 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działkach sąsiednich. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;
  - § 23 ust. 1 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych zamierzenie budowlane nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów stałych na działkach sąsiednich. Dla terenów zabudowanych nie

następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;

- § 271, § 272 i § 273 - w odniesieniu do terenów niezabudowanych zamierzenie budowlane nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych na działkach sąsiednich, z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków bezpieczeństwa pożarowego;

#### 11.2 ZASIĘG OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.


Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działkach objętych opracowaniem tj. w granicach działek nr ewid. 372/1 i 372/2 obręb 0048 Sulęcín III, jedn. ewid. Sulęcín.

#### 12. UWAGI KOŃCOWE.

- Prace budowlane należy wykonać i odebrać zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych, sztuką budowlaną, zasadami wiedzy technicznej i przepisami BHP. Do realizacji inwestycji należy użyć materiałów wysokiej jakości, posiadających odpowiednie certyfikaty, dopuszczające je do użytku;
- Wykonanie i odbiór robót budowlanych należy wykonać na podstawie aprobat technicznych ITB, atestów higienicznych, wymogów bezpieczeństwa przeciwpożarowego, warunków technicznych stosowania, Polskich Norm oraz innych wymaganych certyfikatów.

OPRACOWAŁ:

  
mgr inż. Michał Kruczkowski  
upr. bud. nr ewid. LBS/0013/PBKb/18.,  
w spec. konstrukcyjno-budowlanej,  
bez ograniczeń

  
mgr inż. Grzegorz Kłysz  
upr. bud. nr ewid. LBS/0054/PWBE/18.,  
w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji  
i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,  
bez ograniczeń