



Autorska Pracownia Architektoniczna O B R Y S

mgr inż. arch. Edyta Gielarowska - Wanke

38- 500 Sanok ul. Krasińskiego 5 tel : 600644306 ; 694706815

ZAMAWIAJĄCY:	Nadleśnictwo Baligród - Lasy Państwowe, ul. Bieszczadzka 15, 38-606 Baligród		
Projekt Zagospodarowania Terenu			
Tom I			
Budowa podwójnej kancelarii leśnictwa oraz budowa magazynu pasz i chłodni			
LOKALIZACJA:	Jednostka ewidencyjna:	Baligród, 182101_2	
	Obręb:	Jabłonki, 0005	
	Działka:	54/17	
PROJEKTANT			
imię i nazwisko projektanta:	specjalizacja:	uprawnienia:	podpis:
mgr inż. arch. Edyta Gielarowska-Wanke	architektura	A-03/03	
mgr inż.. Piotr Husak	instalacje sanitarne	PDK/0045/PWOS/12	
mgr inż. Łukasz Sokołowski	Instalacje elektryczne	PDK/0243/POOE/12	
ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:			
<ul style="list-style-type: none">• część opisowa,• część rysunkowa			
Data opracowania:		Maj 2023	

OPRACOWANIE ZAWIERA:

Część opisowa:

Podstawa opracowania	2
1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego.	2
2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania terenu.	2
3. Projektowane zagospodarowanie terenu.	2
4. Zestawienie powierzchni.	3
5. Informacje i dane.	4
6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej	6
7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych:.....	6
8. Obszar oddziaływania projektowanego obiektu budowlanego.....	6

Część graficzna:

1:500

Projekt zagospodarowania terenu..... rys. 1PZT



Autorska Pracownia Architektoniczna O B R Y S

mgr inż. arch. Edyta Gielarowska - Wanke

38- 500 Sanok ul. Krasieńskiego 5 tel : 600644306 ; 694706815

Podstawa opracowania.

- zlecenie Inwestora,
- wizja w terenie oraz ustalenia z Inwestorem,
- zapisy w Decyzji o warunkach zabudowy ,
- mapa do celów projektowych,
- obowiązujące w Polsce przepisy, normy oraz zasady wiedzy technicznej.

1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego.

Przedmiotem opracowania jest budowa podwójnej kancelarii leśnictwa oraz budowa magazynu pasz i chłodni. Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w miejscowości: Jabłonki, na działce nr 54/17, gmina: Baligród w konturze oznaczonym w części graficznej projektu zagospodarowania terenu. Niniejszy dział obejmuje zakres Projektu Zagospodarowania Terenu dla przedmiotowej inwestycji.

2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Przedmiotowy teren, obejmujący działkę nr 54/17, położony jest w miejscowości Jabłonki, gm. Baligród. Działka niezabudowana biologicznie czynna posiadająca zieleń niską oraz średniowysoką siedliskową. Teren działki jest pochyły w kierunku północnym, częściowo ogrodzony i uporządkowany.

Na mapach klasyfikacyjnych grunty działki 54/17 oznaczone są jako grunty klasy: PsIV pow. 1.5130 ha, Ls - pow. 0,8568 ha, B - pow. 0,7083 ha. W liniach rozgraniczających teren lokalizacji inwestycji objęto część działki o pow. 0,47 ha. Przez działkę przebiega sieć kanalizacji sanitarnej oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia.

Teren nie jest objęty obowiązującym MPZP. Teren objęty jest decyzją o warunkach zabudowy.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu.

Na działce nr 54/17 projektuje się budowę podwójnej kancelarii leśnictwa oraz budowę magazynku pasz i chłodni.

Budynek kancelarii oraz budynek magazynu parterowy, niepodpiwniczony.

- a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:
zewnętrzne odcinki wewnętrznej instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, złącze kablowe, wewnętrzną linię zasilającą.
Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych realizowane będzie poprzez projektowany zewnętrzny odcinek wewnętrznej instalacji wodociągowej (L=32,00m) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej przez działkę 54/16– według odrębnego opracowania.
Zaopatrzenie w energię elektryczną zostanie zrealizowane poprzez istniejący zewnętrzny odcinek wewnętrznej sieci na dotychczasowych warunkach administratora sieci, realizowane przez PGE Dystrybucja S.A.
Wody opadowe z połaci dachowej oraz części utwardzonej terenu będą odprowadzone, poprzez zewnętrzny układ wewnętrznej kanalizacji deszczowej na biologicznie czynną część działki Inwestora w sposób niepowodujący zanieczyszczenia wód i gleby oraz szkody na działkach sąsiednich.
- b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:



Autorska Pracownia Architektoniczna O B R Y S

mgr inż. arch. Edyta Gielarowska - Wankę

38- 500 Sanok ul. Krasińskiego 5 tel : 600644306 ; 694706815

Ścieki odprowadzane będą poprzez projektowany przykanalik sanitarny PVC160 (L= 11,50 m) do istniejącej gminnej kanalizacji sanitarnej znajdującej się na działce inwestora – według odrębnego opracowania.

c) układ komunikacyjny:

utwardzony dojazd i dojście do budynku, wg części rysunkowej projektu zagospodarowania,

Przyjęto następujące konstrukcje nawierzchni:

Konstrukcja nawierzchni na jezdni manewrowej / miejscach postojowych:

- Ekokrata wypełniona glębą próchniczą zasiana trawą
- 3 cm podsypka piaskowa
- 40 cm - podbudowa z kruszywa łamanego 0/31,5 stabilizowanego mechanicznie

Na podłożu konieczne jest osiągnięcie wtórnego modułu odkształcenia $E_2 \geq 100 \text{ MPa}$.

Miejsca postojowe powinny być odznaczone kolorystycznie od pozostałych nawierzchni, ewentualne miejsca postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych powinny być oznaczone w normatywny sposób. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych: 2.5x5.0m, przeznaczone dla osób niepełnosprawnych: 3.6x5.0m.

Odsłonięcie krawężnika na połączeniu jezdni teren zielony / chodnik 12cm.

d) sposób dostępu do drogi publicznej:

Przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr DW893 działka nr ew. 76 (obręb 0007 Kołonice) poprzez istniejący zjazd.

e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu:

zewewnętrzny odcinek instalacji wodociągowej – $\varnothing 32/7,4$ PE HD100, L = 32,0 mb.

zewewnętrzny odcinek instalacji sanitarnej – PCV160/5.9 PVC, L = 11,5 mb.

wewnętrzna linia zasilająca kabel 5x10mm², L = 34,1 mb

f) ukształtowanie terenu i układ zieleni:

teren działki pochyły w kierunku północnym, projektuje się zieleń niską ozdobną.

Nieczystości stale gromadzone będą w atestowanych pojemnikach zlokalizowanych na przeznaczonym dla nich miejscu, usuwane okresowo przez służby komunalne na podstawie odpowiedniej umowy.

Wszystkie planowane przyłącza do sieci zewnętrznych zostaną wykonane na podstawie odrębnych opracowań i odrębnej procedury administracyjnej.

Wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie poprzez istniejący wjazd na działkę na warunkach zarządcy drogi.

Przy lokalizacji budynku i kształtowania bryły, oprócz żądanego programu użytkowego przez Inwestora, wzięto pod uwagę następujące czynniki:

- ukształtowanie terenu działki,
- orientację względem stron świata i sąsiednich budynków,
- zapisów w decyzji o warunkach zabudowy.

Inwestycja nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii.

4. Zestawienie powierzchni.

BILANS TERENU (w liniach rozgraniczających inwestycję)

działka nr 54/17 obręb: Jabłonki, pow. 4700 m ²



Autorska Pracownia Architektoniczna O B R Y S

mgr inż. arch. Edyta Gielarowska - Wank

38- 500 Sanok ul. Krasińskiego 5 tel : 600644306 ; 694706815

lp	obiekt	pow. zabudowy (m ²)	%
1A	PROJ. BUDYNEK PODWÓJNEJ KANCELARII LEŚNICTWA	86,80	1,85%
1B	PROJ. BUDYNEK MAGAZYNU PASZ I CHŁODNI	92,00	1,96%
2	Proj. utwardzenie działki	46,16	0,98%
3	Proj. miejsca postojowe	8,10	0,17%
4	biologicznie czynna część działki	4466,94	95,04%
	procent zainwestowania działki	233,06	3,96%
Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenów w liniach rozgraniczających			0,04

5. Informacje i dane.

- a) O rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:
- Budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, bez podpiwniczenia. **Projektowane budynki: parterowe, niepodpiwniczone - warunek spełniony.**
 - Wielkość powierzchni zabudowy po przebudowie nie mniejsza niż 80 m² i nie większa niż 135,0 m². **Projektowane budynki: 86,80 m² i 92,00 m² - warunek spełniony.**
 - Szerokość elewacji frontowej budynku do 11,50 m. **Projektowane budynki: 9,31 m oraz 7,00 m - warunek spełniony.**
 - Wysokość budynku, liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do poziomu szczytu głównej kalenicy dachu do 9,00 m. **Projektowane budynki: 6,10 m i 6,50 m - warunek spełniony.**
 - Dach dwu lub wielospadowy, o kierunku głównej kalenicy równoległym do dłuższego boku budynku, o spadku głównych połaci dachowych od 30° do 45°. **Projektowane budynki: dach dwuspadowy o spadku połaci głównych 35° - warunek spełniony.**
 - Długość okapów dachu nie mniejsza niż 60 cm. **Projektowane budynki: długość okapów: 89 cm - warunek spełniony.**
 - Pokrycie dachowe budynku blachą, blachodachówką lub dachówką, w kolorze naturalnej ceramiki budowlanej, ciemnego grafitu lub ciemnego brązu. Zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokrycia dachowego. **Projektowane budynki: pokrycie dachowe blacha powlekana w kolorze szarym - warunek spełniony.**
 - Elewacja budynku – pastelowa. Zakazuje się wykonania elewacji w ostrych i jaskrawych kolorach oraz elewacji wykończonych materiałami z tworzyw metalowych i sztucznych typu Siding. **Projektowane budynki: elewacja - tynk w kolorze pastelowym, deska elewacyjna w kolorze ciemnego orzecha, cokół z kamienia naturalnego - warunek spełniony.**
 - Materiały wykończeniowe elewacji naturalne lub imitujące materiały naturalne, w kolorze harmonizującym z kolorem pokrycia dachowego oraz elewacji budynku. **Projektowane budynki: elewacja - tynk w kolorze pastelowym, deska elewacyjna w kolorze ciemnego orzecha, cokół z kamienia naturalnego - warunek spełniony.**
 - Budynek należy posadzić w sposób umożliwiający wkomponowanie budynku w naturalne ukształtowanie terenu, bez wykonywania niwelacji terenu w formie sztucznie utworzonych pól. **Projektowane budynki wkomponowane w naturalne ukształtowanie terenu - warunek spełniony.**
 - Pozostawić min. 50% powierzchni biologicznie czynnej części działki budowlanej objętej w liniach rozgraniczających teren lokalizacji inwestycji. **Projektowana powierzchnia biologicznie czynna: 95,04 % - warunek spełniony.**



Autorska Pracownia Architektoniczna O B R Y S
mgr inż. arch. Edyta Gielarowska - Wankę
38- 500 Sanok ul. Krasińskiego 5 tel : 600644306 ; 694706815

- Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z częścią graficzną decyzji, tj. w odległości minimum 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej wojewódzkiej nr DW893 działka nr ew.76(obręb 0007 Kolonice). **Budynki zaprojektowano uwzględniając nieprzekraczalną linię zabudowy - warunek spełniony.**
 - Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, rozumiany jako procentowy udział powierzchni zabudowy do powierzchni części działek budowlanych w liniach rozgraniczających teren lokalizacji inwestycji 0,5. **Projektowany wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,04 - warunek spełniony.**
 - Dojścia i dojazdy wykonać jako utwardzone - **warunek spełniony.**
 - Należy zachować odległości od istniejących elementów uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w razie kolizji dokonać przebudowy, na warunkach administratora sieci - **warunek spełniony.**
- b) Działka objęta opracowaniem nie jest wpisana do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków.
- c) Działka nie jest objęta wpływem eksploatacji górniczej.
- d) Teren zamierzenia inwestycyjnego zlokalizowany jest na terenie Parku Krajobrazowego Ciśniańsko - Wetlińskiego Parku Krajobrazowego, funkcjonującego na mocy uchwały Nr XLVIII/991/14 Sejmiku Woj. Podkarpackiego z dnia 23 czerwca 2014 r., w sprawie Ciśniańsko - Wetlińskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z 2014r., poz. 1945 z późn. zm.) w związku z tym wprowadza się zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, dotyczące warunków ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Teren objęty decyzją określony w liniach rozgraniczających położony jest poza pasem 100 m od cieków i zbiorników wodnych. Zatem należy uznać, iż zakaz dotyczący lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m od cieku i zbiornika wodnego, nie dotyczy terenu objętego decyzją. Działka objęta decyzją położona jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 pod nazwą „Bieszczady” (PLC 180001) oraz w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty pod nazwą „Bieszczady” (PLC180001) W związku z powyższym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia obszaru ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi. Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestycja nie wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko.
- e) Charakterystyka ekologiczna.
- a. Zapotrzebowanie w wodę i odprowadzenie ścieków: przyjmuje się średnie zapotrzebowanie na wodę pitną 15 l / 24 h na jednego użytkownika budynku, woda do budynku będzie dostarczana ze studni kopanej, natomiast ścieki będą odprowadzone do przydomowej oczyszczalni ścieków.
 - b. Emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych: w budynku nie przewiduje się zanieczyszczeń większych niż dopuszczalna w aktualnych przepisach i normach.
 - c. Odpady stałe: nie przewiduje się w budynkach urządzeń na nieczystości i odpady stałe. Odpady są usuwane do kontenera i odbierane przez Gminę.
 - d. Właściwości akustyczne oraz emisji drgań, a także promieniowania: projektowany budynek wraz z projektowanym wyposażeniem oraz przewidzianym sposobem użytkowania nie emituje szczególnych hałasów i wibracji wymagających dodatkowych środków zaradczych.
 - e. Wpływ budynku na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne: projektowany budynek z uwagi na małą wysokość oraz kształt nie powoduje większego zacielenia otoczenia. Obiekt nie wprowadza szczególnych zakłóceń ekologicznych



Autorska Pracownia Architektoniczna O B R Y S

mgr inż. arch. Edyta Gielarowska - Wankę

38- 500 Sanok ul. Krasińskiego 5 tel : 600644306 ; 694706815

w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Charakter użytkowy obiektu pozwala na zachowanie biologicznie czynnego terenu działki poza powierzchnią zabudowy oraz utwardzonych dojazdów i dojazdów do budynku.

- f. Zagospodarowanie nadmiaru gruntu: nadmiar gruntu z robót ziemnych zostanie rozplantowany na terenie działki inwestora. Realizacja i eksploatacja projektowanej inwestycji nie wpłynie negatywnie na stan środowiska naturalnego.
- g. Zapotrzebowanie na energię elektryczną: zapotrzebowanie wynosi ok. 12 kW i realizowane będzie poprzez planowane przyłącze energetyczne wykonane na podstawie odrębnego opracowania i odrębnej procedury administracyjnej.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

- budynek kancelarii zaliczany jest do budynków niskich i kwalifikuje się ze względu na funkcję do kategorii zagrożenia ZL III,
- budynek magazynu zaliczany jest do budynków niskich i kwalifikuje się ze względu na funkcję do kategorii PM,

- Budynek magazynowy stanowić będzie strefę pożarową PM o powierzchni wewnętrznej wielokrotnie mniejszą od dopuszczalnej powierzchni strefy pożarowej zgodnie z § 227.

- budynek kancelarii stanowić będzie jedną strefę pożarową ZL III o powierzchni wielokrotnie mniejszą od dopuszczalnej powierzchni strefy pożarowej zgodnie z § 227 wynoszącej 8000 m² (dla tego typu i wysokości budynku).

- zgodnie z wymogami zawartymi w §12 i 271-273 rozporządzenia obiekty zlokalizowane są w normatywnej odległości od granic działek sąsiednich.

- w budynkach zaliczonych do kategorii zagrożenia ludzi z reguły nie wyznacza się gęstości obciążenia ogniowego. Orientacyjnie można stwierdzić, że w żadnym z projektowanych pomieszczeń nie przekroczy 500 MJ/m²,

- zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru nie jest wymagane,

- zgodnie z postanowieniami §12 rozporządzenia dojazd pożarowy do projektowanego budynku nie jest wymagany,

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej niniejszy projekt nie wymaga uzgodnienia rzeczoznawcy ppoż.

7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych:

Budynek kancelarii będzie dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych, zostaną zlikwidowane bariery architektoniczne, które mogłyby ograniczyć dostęp do budynku oraz utrudniać poruszanie się po nim osobie niepełnosprawnej. Budynek posiadał będzie pochylnie oraz sanitariat dostosowany dla osób niepełnosprawnych. Wyznaczone zostanie również miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej.

8. Obszar oddziaływania projektowanego obiektu budowlanego.

Wyznacza się obszar oddziaływania projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki nr 54/17 – działka inwestora.

Nr ewidencyjny działek	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru	Uwagi
------------------------	-----------------------------------------------	-------



Autorska Pracownia Architektoniczna O B R Y S

mgr inż. arch. Edyta Gielarowska - Wankę

38- 500 Sanok ul. Krasińskiego 5 tel : 600644306 ; 694706815

	objętego oddziaływaniem	
54/17	<p><i>Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. PRAWO BUDOWLANE (dz. U. poz. 2351 z 2021 r. z późn. zmianami)</i></p> <p><i>ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a w szczególności §12, 13, 19, 23, 36,40 oraz 271-273,</i></p>	Teren inwestycji

Projektowane usytuowanie obiektów na działce spełnia warunki określone w rozdziale 1, 2, 3, 4 oraz w § 271, 272 i 273 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Lokalizacja projektowanego budynku znajduje się w odległości 18,49 m od działki nr ewid. 54/16 – jest to najmniejsza odległość od działek sąsiednich.

Projektowane zagospodarowanie terenu nie powoduje konieczności objęcia działek sąsiednich obszarem oddziaływania w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przedmiotowe zamierzenie budowlane spełnia warunki dotyczące właściwego oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Ponadto projektowane usytuowanie obiektów na działce zapewnia możliwość prawidłowego doświetlenia potencjalnej przyszłej zabudowy na sąsiednich działkach zgodnie z rozdziałem 2 § 57-60, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Inwestycja nie wpływa na zaciemnianie okien teoretycznych budynków na działkach sąsiednich. Zgodnie z §60 pkt 1 warunków technicznych zostanie zachowany warunek nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych w budynkach teoretycznych na działkach sąsiednich tj. co najmniej 3 godziny w dnia równonocy (21marca i 21 września) w godzinach 7.00-17.00.

Wnioski:

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynków oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie narusza uzasadnionych i prawem chronionych interesów osób trzecich, w szczególności nie powoduje uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich. Inwestycja w obszarze oddziaływania nie wychodzi poza działkę inwestycyjną.

Opracowała:

mgr inż. arch.
Edyta Gielarowska - Wanke

uprawniona do projektowania
w specjalności architektonicznej
bez ograniczeń



Autorska Pracownia Architektoniczna O B R Y S

mgr inż. arch. Edyta Gielarowska - Wanke

38- 500 Sanok ul. Krasińskiego 5 tel : 600644306 ; 694706815

