

# **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

## **CZĘŚĆ OPISOWA**

**do projektu zagospodarowania terenu budowy budynku remizy strażackiej  
OSP na działce nr ew. 75/6 z obr. 0035 Wawrzynki w miejscowości  
Wawrzynki, gmina Żnin**

### **Podstawa opracowania**

- Zlecenie inwestora
- Decyzja o warunkach zabudowy nr 68/23 Burmistrza Żnina z dnia 20 października 2023 r. znak IGPI.6730.64.2023
- Decyzja znak IGPI.6730.51.2023 przenosząc decyzję o warunkach zabudowy nr 68/23 na rzecz Gminy Żnin
- Decyzja o warunkach zabudowy nr 26/25 Burmistrza Żnina z dnia 4 kwietnia 2025 r. znak GPN.6730.18.2025
- Mapa do celów projektowych
- Aktualne przepisy prawa budowlanego, literatura oraz normy branżowe.

### **1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego**

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku usługowego (remiza ochotniczej straży pożarnej) na terenie działki o nr ew. 75/6 z obr. 0035 Wawrzynki, położonej w miejscowości Wawrzynki, gmina Żnin wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:

a) instalacjami zewnętrznymi, tj.:

- przyłączami wodociągowymi (wg odrębnego opracowania);
- zewnętrzną instalacją kanalizacji deszczowej do zbiornika podziemnego na wodę deszczową o pojemności  $V=10\ 000l$ ;
- zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej do zbiornika bezodpływowego o pojemności  $V=10m^3$  do czasu wybudowania przez gminę sieci kanalizacji sanitarnej;
- wewnętrzną elektroenergetyczną linią zasilającą (WLZ);

b) instalacjami wewnętrznymi, tj.:

- instalacją wodociągową;
  - instalacją kanalizacji sanitarnej;
  - instalacją elektroenergetyczną wraz z oświetleniem zewnętrznym i podświetlanym napisem na elewacji frontowej;
  - instalacją grzewczą w oparciu o powietrzną pompę ciepła;
  - instalacją wentylacji i klimatyzacji (wentylacja mechaniczna oraz dobór klimatyzatora ściennego w pomieszczeniu socjalnym z jadalnią wg projektu technicznego branży sanitarnej);
- c) wiatą do suszenia węży strażackich (wg odrębnego opracowania) wyposażoną we wciągarkę oraz syrenę wirnikową.

## **2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki**

Działka objęta opracowaniem nie jest zabudowana. Na działce nie rosną drzewa ani krzewy, teren działki porośnięty jest trawą. Obecnie działka posiada dostęp do drogi publicznej (dz. nr 140). Teren działki jest pochylony w kierunku północnym. Działka jest częściowo ogrodzona. Na terenie działki znajduje się słup linii elektroenergetycznej niskiego napięcia, który przeznacza się do przebudowy z uwagi na kolizję z projektowaną inwestycją.

## **3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu**

- a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:  
Nie dotyczy.
- b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:  
Odprowadzenie ścieków zewnętrzną instalacją kanalizacyjną do projektowanego zbiornika szczelnego na nieczystości ciekłe ( $V=10\text{m}^3$ ).
- c) układ komunikacyjny:  
Projektowane utwardzenie terenu kostką brukową: projektowany wjazd na działkę, dojazd do garażu oraz dojście do budynku (szer. 1,5m) i opaska wokół budynku o szer. 1,0m.
- d) sposób dostępu do drogi publicznej:  
Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej działka nr 140 projektowanym zjazdem.
- e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu:
  - Ścieki sanitarne z budynku odprowadzane będą grawitacyjnie do projektowanego zbiornika betonowego o poj. 9,8 m<sup>3</sup>. Instalację wykonać z rur  $\varnothing 160 \times 4.7\text{PVC}$  klasy S SN8 (SDR34). Zewnętrzna instalacja kanalizacyjna oraz projektowany zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe stanowią zawartość opracowania.
  - Ścieki deszczowe odprowadzane do zbiornika podziemnego na wodę deszczową ( $V=10\ 000\text{l}$ ); rury PVC-U  $\varnothing 160-315$  lite klasy S SN8 (SDR34). Zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej oraz projektowany zbiornik podziemny na wodę deszczową stanowią zawartość opracowania.
  - Projektowane przyłącze wody z rur PEHD SDR 17, min. PN10, wymiary zgodne z DIN 8074, o podwyższonej odporności na zarysowania i nacięcia powierzchni wg odrębnego opracowania.
  - WLZ kabel YKY 4x16mm<sup>2</sup> obwód 100 od złącza kablowo-pomiarowego ZKP (zlokalizowanego przy nowym słupie) do projektowanego budynku oraz instalacja odgromowa FeZn25x4 mm.
- f) ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu:  
W przedmiotowym terenie projektuje się powierzchnie biologicznie czynne w udziale 40,97%. W ramach inwestycji zakłada się częściową niwelację terenu.

#### 4. Bilans terenu objętego opracowaniem

BILANS TERENU W OBSZARZE OBJĘTYM OPRACOWANIEM			
Lp.	Nazwa	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Udział procentowy [%]
1	<b>Powierzchnia zabudowy</b>	<b>298,66</b>	22,06
	Projektowany budynek remizy	298,66	
2	<b>Powierzchnia terenów utwardzonych</b>	<b>399,95</b>	29,54
	Komunikacja piesza	108,09	
	Komunikacja pieszo-jezdna	291,86	
3	<b>Powierzchnia biologiczna czynna</b>	<b>554,79</b>	40,97
	- liczona jako 100%	454,19	
	- liczona jako 50% (201,2m <sup>2</sup> x 0,5 = 100,6m <sup>2</sup> )	100,6	
4	<b>Powierzchnia działki objęta opracowaniem</b>	<b>1354,00</b>	100,00

#### 5. Dodatkowe 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:

- Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: 20m od granicy frontowej terenu – warunek spełniono, projektowany budynek respektuje narzuconą nieprzekraczalną linię zabudowy.
- Powierzchnia zabudowy: do 30% – warunek spełniono, projektowana powierzchnia zabudowy wynosi 22,06%.
- Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki – warunek spełniono, projektuje się powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 40,97%.
- Szerokość elewacji od 6m do 18m: do 20m – warunek spełniono, w projektowanym budynku szerokość elewacji frontowej wynosi 12,24m.
- Wysokość od 4m do 8m – warunek spełniono, projektuje się wysokość budynku w najwyższym punkcie jako 5,855m.
- Geometria dachu: płaski, jedno- i dwuspadowy o nachyleniu połaci od 5° do 35° – warunek spełniono, projektuje się dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 5,71° oraz jednospadowy o nachyleniu połaci 5°.
- Należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami – warunek spełniono, projektuje się schowek śmietnikowy na terenie działki z którego odpady będą odbierane przez odpowiednie przedsiębiorstwo utylizacji odpadów.
- Intensywność zabudowy do 0,3 – warunek spełniono, intensywność projektowanej zabudowy wynosi 0,22.
- Minimalna liczba miejsc do parkowania: 6 – warunek spełniono, projektuje się 6 miejsc postojowych.

b) 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:

Działka objęta opracowaniem nie jest wpisana do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków a zamierzenie budowlane nie jest lokalizowane na obszarze objętym ochroną konserwatorską. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym organ wykonawczy właściwej gminy lub powiatu i właściwego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

c) określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego:

Przedmiotowy teren inwestycji nie znajduje się w granicach terenu eksploatacji górniczej i tym samym, nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

d) 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:

- *nie dotyczy.*

e) zagrożenie powodzią:

Zgodnie z zapisami decyzji o warunkach zabudowy nr 26/25 znak GPN.6730.18.2025 wydanej przez Burmistrza Żnina dnia 4 kwietnia 2025 teren przedmiotowej inwestycji nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

#### **6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi:**

Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych inwestycja nie wymaga doprowadzenia drogi pożarowej.

Dojazd pożarowy projektowanym zjazdem z drogi publicznej, działka nr 140 oraz projektowanym terenem utwardzonym na terenie posesji. Dla projektowanej inwestycji nie zachodzi potrzeba zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Mimo to projektuje się na terenie działki nr 75/6 hydrant zewnętrzny DN80 o wydajności 10dm<sup>3</sup>/s.

#### **7. inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych**

Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi 1354 m<sup>2</sup> i jest oznaczona na rysunku „PZT-1” punktami A-D. Budynek zlokalizowano w centralnej części działki nr 75/6. Projektuje się budynek jednokondygnacyjny o wymiarach 12,24 x 24,40 x 5,855 m. Główne drzwi wejściowe do budynku znajdować się będą od strony wschodniej i prowadzić będą bezpośrednio do garażu dla wozów bojowych ochotniczej straży pożarnej. Od strony zachodniej planuje się lokalizację drugiego wejścia do budynku prowadzącego do części

socjalnej. Do działki prowadzić będzie projektowany zjazd z działki nr 140. Utworzone zostanie miejsce dla pojemników do segregowania i przechowywania odpadów stałych. Wody opadowe i roztopowe projektuje się zbierać do projektowanego zbiornika na wodę deszczową. Planuje się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych jako trawników.

## **7.1. Projektowane instalacje zewnętrzne**

### **a) Instalacje elektryczne**

- WLZ od ZKP do budynku – kabel YKY 4x16 mm<sup>2</sup> obwód 100 + FeZn25x4 mm.

Przyłącze prądu do działki nie jest przedmiotem niniejszego opracowania. Od szafki ZKP wybudować wewnętrzną linię zasilającą WLZ typu YKY 4x16 mm<sup>2</sup> i wprowadzić do budynku do rozdzielni głównej.

- Oświetlenie zewnętrzne budynku

### **b) Instalacje wody i kanalizacji.**

- Projektowane przyłącze wody z rur PEHD SDR 17, min. PN10 wg odrębnego opracowania.

- Odprowadzenie ścieków zewnętrzną instalacją kanalizacyjną do projektowanego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe (V=10m<sup>3</sup>).

- Odprowadzenie wody deszczowej z budynku i terenu do podziemnego zbiornika na wodę deszczową (V=10m<sup>3</sup>).

## **8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu**

Obszar oddziaływania określono na podstawie:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

Na podstawie powyższych przepisów oraz analizy przedmiotowego obiektu pod względem wysokości przesłaniania, nasłonecznienia, odległości od granic działek, parkingów, zasad ochrony przeciwpożarowej, stwierdza się, iż obszar oddziaływania obiektu mieści się w granicach opracowania i obejmuje działkę nr 75/6 obręb 0035 Wawrzynki, której właścicielem jest inwestor.

Przy określaniu obszaru oddziaływania uwzględniono zabudowę i sposób zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich wraz z możliwością potencjalnej ich zabudowy.

Obszar oddziaływania obiektu zamyka się w granicach działki własnej nr ew. 75/6.

PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Adrian Grzegorzczuk

SPRAWDZAJĄCY:

mgr inż. arch. Adrianna Tyrakowska