

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem Inwestycji jest:

BUDOWA BUDYNKU REMIZY OSP Z MAGAZYNEM OBRONY CYWILNEJ WRAZ Z INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI W TYM: GAZOWĄ, WODOCIĄGOWĄ, KANALIZACJI SANITARNEJ, C.O. I ELEKTRYCZNĄ Z ZEWNĘTRZNYM ODCINKIEM, BUDOWA PRZYŁĄCZY: WODOCIĄGOWEGO, KANALIZACJI SANITARNEJ, ORAZ BUDOWA UKŁADU KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ W TYM : UTWARDZONY DOJAZD, PLAC MANEWROWY I MIEJSCE POSTOJOWE SZT 4 , WRAZ Z BUDOWĄ ZJAZDU Z DROGI WOJEWÓDZKIEJ.

Teren inwestycji zlokalizowany jest na części działek o nr ewid. 646/5, 649/2, 1412 oraz na działce nr ewid. 646/7 w miejscowości Majdan Królewski

Na powyższy zakres robót uzyskano decyzję o warunkach zabudowy wydaną przez Wójta Gminy Majdan Królewski znak: PL.6733.5.2025 z dnia 18.02.2026 r.,

2. OKREŚLENIE ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działki nr ewid. 646/5, 649/2, 646/7 stanowią własność Gminy Majdan Królewski. Działka nr 649/2 w stanie istniejącym jest zabudowana budynkiem niemieszkalnym pełniącym funkcję budynku sanitarnego. Pozostała część terenu inwestycji to plac utwardzony oraz częściowo powierzchnia biologicznie czynna. Na działce nr ewid. 1412 (droga wojewódzka) zaprojektowano zjazd zwykły.

Powierzchnia działki w liniach rozgraniczających teren Inwestycji wynosi 3765 m².

Istniejące uzbrojenie działki:

- sieć elektroenergetyczna
- sieć gazowa
- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć telekomunikacyjna

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Przedmiotem Inwestycji jest: Budowa budynku Remizy OSP z Magazynem Obrony Cywilnej wraz z przyłączami zewnętrznymi i układem komunikacji wewnętrznej

3.1. Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym:

-**instalacja elektroenergetyczna** – zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez PGE Dystrybucja z dnia 17.12.2025 r.

-**instalacja gazowa** – przebudowa wewnętrznej instalacji gazowej na podstawie warunków wydanych przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Jaśle , Gazownia w Tarnobrzegu z dnia 10.12.2025 r.

- **przyłącz wodociągowy** – zaprojektowany na podstawie warunków technicznych, znak: GZWKiO.7012.74.2025 z dnia 10.12.2025 r. Wydanymi przez Gminny Zakład Wodociągów Kanalizacji i Oczyszczania

-**przyłącz kanalizacji sanitarnej** - zaprojektowany na podstawie warunków technicznych, znak: GZWKiO.7012.74.2025 z dnia 10.12.2025 r. Wydanymi przez Gminny Zakład Wodociągów Kanalizacji i Oczyszczania

3.2. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:

Kanalizacja sanitarna – Ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej za pomocą projektowanego przyłącza.

Kanalizacja deszczowa – Wody deszczowe (opadowo-roztopowe) z dachu projektowanego budynku i terenów utwardzonych odprowadzane będą powierzchniowo na terenie własnej działki. W bezpośrednim sąsiedztwie granic działek, nie projektuje utwardzeń terenu. Teren przyległy do granic działek stanowi zieleń niską trawiastą, co zapewni łatwą wchłanianiałość wód opadowych, dodatkowo działki sąsiednie w tym od strony północnej, zabezpieczone będą przed napływem wód opadowych cokołem ogrodzenia.

Analiza chłonności gruntu:

Powierzchnia terenów zielonych: $F_z = 1851\text{m}^2 = 0,1851\text{ha}$

Powierzchnia terenów utwardzonych: $F_u = 1314\text{m}^2 = 0,1314\text{ha}$

Powierzchnia dachów: $F_d = 601\text{m}^2 = 0,0601\text{ha}$

Natężenie deszczu miarodajnego: $q = 135 \text{ l/(s*ha)}$; $t=10\text{min}$, $C=2\text{lat}$

Opad roczny: $H = 650\text{mm} = 0,65\text{m}$

Współczynnik spływu (teren utwardzony): $\psi_u = 0,8$

Współczynnik spływu (dachy): $\psi_d = 0,9$

Współczynnik filtracji (piasek drobnoziarnisty):

$K_f = 10^{-2,5} \text{ cm/s} = 10^{-4,5} \text{ m/s} = 0,0000316 \text{ m/s}$

Obliczenie maksymalnej ilości wody, która może być wchłonięta przez grunt:

$Q_{ws} = K_f \times F = 0,0000316 \times 1851 = 0,0585 \text{ m}^3/\text{s} = 58,5 \text{ l/s}$

Maksymalna ilość wody deszczowej z terenu utwardzonego:

$Q_{max} = q \times F_u \times \psi_u = 135 \text{ l/(s*ha)} \times 0,1314\text{ha} \times 0,8 = 14,2 \text{ l/s}$

Maksymalna ilość wody deszczowej z dachu:

$Q_{max} = q \times F_d \times \psi_d = 135 \text{ l/(s*ha)} \times 0,0601 \text{ ha} \times 0,9 = 7,3 \text{ l/s}$

Suma ilości wody deszczowej odprowadzanej na teren zielony:

$\Sigma Q_{max} = 21,5 \text{ l/s}$

$Q_{ws} = 58,5 \text{ l/s} > \Sigma Q_{max} = 21,5 \text{ l/s}$

$\Sigma Q_{max} / (F_z \times K_f) = 0,0215\text{m}^3/\text{s} / (1851\text{m}^2 \times 0,0000316 \text{ m/s}) =$

$= 0,37 < 1 \implies \text{warunek spełniony}$

Roczna ilość wód opadowych odprowadzanych na teren zielony z dachów i terenów utwardzonych:

$Q_r = 0,65\text{m} \times (0,9 \times 601\text{m}^2 + 0,8 \times 1314\text{m}^2) = 1035\text{m}^3/\text{rok}$

Obliczeniowy odpływ wody z dachów i terenów utwardzonych na teren zielony w czasie opadu miarodajnego:

$q = 135 \text{ l/(s*ha)} \times (0,0601\text{ha} \times 0,9 + 0,1314\text{ha} \times 0,8) = 21,5 \text{ l/s}$

3.3. Układ komunikacyjny:

Projektuje się miejsca postojowe w ilości 4 szt. Zaprojektowano drogę wewnętrzną, plac manewrowy oraz zjazd zwykły z drogi kat. wojewódzkiej nr ew. 1412

3.4. Sposób dostępu do drogi publicznej:

Dostępność komunikacyjna do projektowanej zabudowy projektowanym zjazdem zwykłym z drogi kat. wojewódzkiej nr ew. 1412, zgodnie z decyzją Zarządu Województwa Podkarpackiego Nr PZDW-RDW-VIIIn-5152/122/25 z dnia 17.12.2025r,

Parametry techniczne zjazdu:

- Szerokość jezdni: 5,0 m
- Powierzchnia w pasie drogowym 132,83 m²
- Spadek podłużny zjazdu w obrębie pasa drogowego: 1 %
- Spadek podłużny zjazdu na działce inwestora: 1 %
- Spadek poprzeczny zjazdu w obrębie pasa drogowego: daszkowy 1,1 %
- Spadek poprzeczny zjazdu na działce inwestora: daszkowy 1,0 %
- Wyokrąglenia łuków wyjazdu o promieniach $R=11,0 \text{ m}$
- Pobocze obustronne szerokości: 0,75 m

3.5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu:

- **przyłącz wodociągowy** – Projektowany przyłącz wodociągowy w1-w2 PE100 RC SDR11 Ø63mm; L = 40,4 m, w3-HP PE100 RC SDR11 Ø110mm; L = 12,2 m, Projektowany hydrant nadziemny DN80

-**przyłącz kanalizacji sanitarnej** – Projektowany przyłącz kanalizacji sanitarnej k1-SI PVC SN8 Ø160mm; L = 39,2 m, k2-S PVC SN8 Ø160mm; L = 7,4 m, Projektowana studzienka kanalizacji sanitarnej betonowa Ø1000mm, Projektowany separator ropopochodnych Ø1300mm dla wpustu liniowego w garażu

- **instalacja elektroenergetyczna** – Projektowany odcinek linii kablowej zasilająca niskiego napięcia, projektowana skrzynka wyłącznika głównego – przeciwpożarowy wyłącznik prądu

- **instalacja gazowa** – Projektowana skrzynka gazowa z układem redukcyjno-pomiarowym na ścianie budynku

3.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Ukształtowanie terenu polegać będzie na wyrównaniu terenu po przeprowadzonych robotach fundamentowych, po wykonaniu przyłącza wodociągowego i kanalizacji sanitarnej. Teren po wykonanych robotach ziemnych zmieni rzeźbę w stosunku do stanu istniejącego od 10 cm do 130 cm.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Powierzchnia terenu inwestycji	3765,0 m ²
Powierzchnia zabudowy budynku projektowanego	600,5 m ²
Powierzchnia terenów utwardzonych projektowana	1314,0 m ²
Powierzchnia terenów zielonych	1850,5 m ²

Zieleń stanowi 49 % terenu zainwestowania.

5. INFORMACJE I DANE

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa -Remiza OSP

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych:

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

-zamierzenie inwestycyjne realizowane jest w konturze ABCDEFGH-A na części działek nr ew. 646/5 i i 649/2 oraz działce nr ew. 646/7 w Majdanie Królewskim, zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z 07.07.1994r. Prawo budowlane, (Dz.U. z 2025r. poz. 418 ze zm.), przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 09.05.2004r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2024r poz. 726),
-w decyzji: powierzchnia terenu wskazana pod inwestycję w konturze ABCDEFGH-A ok. 0,38 ha, w projekcie: 0,3765 ha.

- w decyzji: udział powierzchni zabudowy/zajęcia terenu w granicach 0.14 – 0.20, w projekcie: 0,16
- w decyzji: wskaźnik intensywności zabudowy/zajęcia terenu w granicach 0.14 – 0.30, w projekcie: 0,22
- w projekcie: usytuowanie budynku w odległości minimum 50.0m od granicy z drogą kat. wojewódzkiej (Nr 872) nr ew. 1412, z zachowaniem niezbędnej odległości od granicy działek sąsiednich, określonej w przepisach odrębnych – zaprojektowano zgodnie z założeniami w decyzji
- w decyzji: wysokość budynku do II kondygnacji nadziemnych + wieża sygnałowa. Wysokość zabudowy w granicach do 19.5m. W projekcie: II kondygnacje nadziemne, wysokość projektowanego budynku wynosi 7,36 m, wysokość projektowanego budynku z wieżą wynosi 18,41 m
- w decyzji: szerokość elewacji frontowej w granicach 28.0 – 32.0m, w projekcie: 30,52 m
- w decyzji: geometria dachu- płaski, o nachyleniu w granicach 1°– 15°, w projekcie: dach płaski o nachyleniu 2,3°

2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi;

- A. Dopuszcza się realizację przedsięwzięcia, nie wymienionego w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz. 1071) a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie ludzi mieszkają-cych lub przebywających w sąsiedztwie,
- B. odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych na teren własnej działki z zapewnieniem aby ich odpływ nie naruszał stosunków wodnych na działkach sąsiednich
- C. gromadzenie odpadów na własnym terenie i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
- D. odprowadzenie ścieków bytowych do lokalnej kanalizacji na warunkach określonych przez GZWKiO Majdan Królewski.
- E. pozostawienie w konturze ABCDEFGH-A co najmniej 30% powierzchni terenu biologicznie czynnej, zaprojektowano 49%.
- F. teren objęty decyzją nie jest położony na terenach zmeliorowanych, w związku z czym nie ma potrzeby naprawy lub przełożenia sieci drenarskiej oraz nie jest wymagane pozwolenie wodnoprawne
- G. przy realizacji przedsięwzięcia uwzględniono wymagania ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych

3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury:

teren opracowania nie jest objęty ochroną dziedzictwa kulturowego i nie występują na nim obiekty wymagające takiej ochrony. w rozumieniu ustawy z dnia 23.07.2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2024r., poz.1292 ze zm.),

4) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- dostępność komunikacyjna do projektowanej zabudowy zjazdem zwykłym z drogi kat. wojewódzkiej nr ew. 1412, zgodnie z decyzją Zarządu Województwa Podkarpackiego Nr PZDW-RDW-VIIIn-5152/122/25 z dnia 17.12.2025r,
- projektowana inwestycja nie generuje potrzeby realizacji dodatkowych miejsc do parkowania samochodów ale wymaga utwardzenia placu manewrowego i drogi

wewnętrznej dojazdowej w granicach terenu w konturze ABCDEFGH-A, zaprojektowano zgodnie z decyzją

-zasilanie terenu w energię elektryczną z sieci zewnętrznych na warunkach określonych przez zarządzających siecią – PGE Rejon Energetyczny Mielec w piśmie z dnia 17.12.2025r,

-zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez GZWKiO Majdan Królewski w piśmie z dnia 10.12.2025r,

5) warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

projektowana inwestycja nie powoduje ograniczeń praw osób trzecich, możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakres budowy nie powoduje ograniczeń dotychczasowego użytkowania i ewentualnej zabudowy na działkach sąsiednich, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 09.05.2004r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

6) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

teren przeznaczony pod inwestycje nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego, zatem przedsięwzięcie nie podlega wymogom sprecyzowanym w ustawie z dnia 09.06.2011r. – Prawo Geologiczne i Górnicze (Dz. U. z 2025r. poz. 1023 ze zm.).

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

Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

a) informacje o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji:

- powierzchnia zabudowy -600,5 m²
- ilość kondygnacji – 2 kondygn.nadziemne oraz wieża obserwacyjna – 18,41m
- wysokość 18,41 m
- powierzchnia użytkowa 698,67 m²
- kubatura budynku: 3830 m³

b) informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania:

- Budynek zaliczony do kategorii zagrożenia ludzi - ZL III - część socjalno-biurowa Wieża, garaż oraz część magazynowa – kwalifikowane jako PM

c) informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy

- Klasa odporności ogniowej: D

d) informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej,

- brak stref zagrożenia wybuchem;

e) informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne,

Budynek usytuowany jest z zachowaniem odległości:

- od strony północnej – w odległości 4,6 m od granicy działki
- od strony wschodniej – w odległości 5m od granicy działki
- od strony zachodniej – w odległości 31,3 m od granicy działki
- od strony południowej – w odległości 7,3 m od granicy działki

f) informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o:

– drogach pożarowych oraz dojściach dla ekip ratowniczych
Do budynku nie jest wymagana droga pożarowa.

– zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym o wymaganej ilości wody do celów przeciw- pożarowych, urządzeniach i innych rozwiązaniach w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, usytuowaniu źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody oraz stanowisk czerpania wody wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych.

Wydajność wody do zewnętrznego gaszenia pożaru powinna wynosić min. 20 dm³/s. Wydajność ta zapewniona będzie z hydrantów DN80 usytuowanych na rozgałęzieniowej sieci gminnej (w odległości 45 m oraz projektowany na przyłączy do budynku w odległości 5 m od budynku).

g) informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciw- pożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu

- brak rozwiązań zamiennych

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

- W związku z §3 ust. 2 ppkt. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury – Dz. U. 2001 nr 138 poz. 1554 z dnia 19 listopada 2001r., w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego dla projektowanego zamierzenia Inwestycyjnego jest wymagane powołanie Inspektora nadzoru inwestorskiego - rozpiętość konstrukcyjna jest większa niż 12m;

- Projektowana inwestycja nie powoduje negatywnego oddziaływania na działki sąsiednie, nie wprowadza zakłóceń i utrudnień co do możliwości ich zagospodarowania, nie zalicza się do inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na środowisko. Inwestycja posiada możliwości korzystania ze wszystkich nie zbędnych mediów

8. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA

Przepisy prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:

- Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.)
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 726 z późn. zm.) - przepisy dotyczące odległości od działki sąsiedniej - § 12, zacienianie - § 13, ochrona przeciwpożarowa § 271.1
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 822 z późn. zm., uwzględniający zmiany z Dz. U. z 2025 r. poz. 188)

Zasięg obszaru oddziaływania obiektu:

Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicy działki nr ewid. 646/5 i 649/2 oraz na działce nr ewid. 646/7 w miejscowości Majdan Królewski. Zachowane zostały przepisy - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 726 z późn. zm.):

1. § 12 ust. 1 tj. zachowana została odległość 4,0 m przy usytuowaniu budynku ze ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi od granicy działki, budynek usytuowano w odległości
 - 4,6 m od strony północnej - granica działki nr ewid. 646/6
 - 7,3 m od strony południowo-wschodniej – granica działki nr ewid. 649/1
 - 31,3 m od strony zachodniej - granica działki nr ewid. 646/6
 - 5 m od strony wschodniej - granica działki nr ewid. 646/6
2. § 13 budynek o wysokości 18,41 m - nie spowoduje przesłonięcia światła dziennego na sąsiednich działkach.
3. § 209 ust. 2 projektowany budynek posiada kategorię zagrożeni ludzi ZL III w części socjalno- biurowej, a pozostałej - PM

Inwestycja zgodna jest również z przepisami ochrony środowiska (m. in. dotyczące ochrony przed hałasem, promieniowaniem), a także przepisami z zakresu zagospodarowania przestrzennego