

Nazwa elementu projektu budowlanego:

Projekt zagospodarowania działki lub terenu

Nazwa zamierzenia budowlanego:

Budowa budynku garażowego do garażowania sprzętu w BM Nowa Dęba wraz z zewnętrzną, doziemną instalacją elektryczną.

Adres i kategoria obiektu budowlanego:

Nowa Dęba, ul. Ogrodowa.

Kategoria obiektu budowlanego – XVII.

Identyfikatory działek ewidencyjnych, na których obiekt budowlany jest usytuowany:

Jednostka ewidencyjna 182004_4 Nowa Dęba Miasto, obręb ewidencyjny 182004_4.0001 Dęba – działka nr ew. 5/13.

Imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres:

Podkarpacki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Rzeszowie

ul. T. Boya Żeleńskiego 19a

35-105 Rzeszów.

Nazwa i adres jednostki projektowania:

Pracownia Projektowa

BUDOFROM mgr inż. Marek Froń

ul. Wojska Polskiego 16A, 37-450 Stalowa Wola

tel. kom. 665 700 585

www.projektybudofrom.pl

e-mail: budofrom@gmail.com

Osoby opracowujące poszczególne części projektu:

Zakres opracowania	Pełniona funkcja projektowa	Imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych	Data opracowania	Podpis
Projektant obiektu budowlanego	<u>projektant</u> specjalność nr uprawnień	mgr inż. Marek Froń konstrukcyjna do projektowania bez ograniczeń K-190/02	10.11.2025 r.	
Architektura oraz zagospodarowanie	<u>projektant</u> specjalność nr uprawnień	mgr inż. Andrzej Głąb architektoniczna do projektowania z ograniczeniami 124/Tbg/86	10.11.2025 r.	
	<u>proj. sprawdzający</u> specjalność nr uprawnień	mgr inż. arch. Karolina Idec architektoniczna do projektowania bez ograniczeń 8/PKOKK/2018	10.11.2025 r.	
	<u>opracował</u> specjalność nr uprawnień	mgr inż. Marek Froń konstrukcyjna do projektowania bez ograniczeń K-190/02	10.11.2025 r.	
Przyłącza i urządzenia techniczne elektryczne	<u>projektant</u> specjalność nr uprawnień	mgr inż. Andrzej Latawiec instalacje elektryczne do projektowania bez ograniczeń PDK/0076/POOE/05	10.11.2025 r.	
	<u>proj. sprawdzający</u> specjalność nr uprawnień	mgr inż. Mariusz Rolek instalacje elektryczne do projektowania bez ograniczeń PDK/0074/POOE/05	10.11.2025 r.	

Pracownia Projektowa

BUDOFROM mgr inż. Marek Froń

ul. Wojska Polskiego 16A, 37-450 Stalowa Wola

tel. kom. 665 700 585

<http://www.projektybudofrom.pl>

e-mail: budofrom@gmail.com



Projektowanie wszelkich budynków,
rozbudowy, przebudowy, zmiany
sposobów użytkowania obiektów,
adaptacje projektów „gotowych”,
świadczenia energetyczne, ekspertyzy,
przeglądy okresowe budynków

SPIS TREŚCI

do projektu zagospodarowania działki lub terenu.

nr strony	nazwa
1	Strona tytułowa.
2	Spis treści.
3-7	Opis do projektu zagospodarowania działki lub terenu.
8	PZT1 Projekt zagospodarowania działki lub terenu – część rysunkowa w skali 1:500.
9	Oświadczenie projektantów o sporządzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.
10-19	Uprawnienia projektowe projektanta wraz z zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12, ust. 7, ustawy Prawo budowlane.

OPIS
do projektu zagospodarowania działki lub terenu

1) Zakres całego zamierzenia budowlanego:

Opracowanie obejmuje lokalizację na działce, będącej bazą magazynową i sprzętową na potrzeby placówki PZDW w Nowej Dębie, budynku garażowego wraz z zewnętrzną doziemną instalacją elektryczną, prowadzoną od istniejącego budynku magazynowego.

- Budynek garażowy: wolnostojący, o konstrukcji stalowej szkieletowej, niepodpiwniczony, parterowy, przykryty dwuspadowym dachem, krytym płytami warstwowymi.
Podstawowe dane techniczne:

powierzchnia zabudowy	128,00 m ²
powierzchnia użytkowa	121,98 m ²
powierzchnia całkowita	128,00 m ²
kubatura brutto	730,00 m ³
szerokość elewacji frontowej	7 m ≤ 16,00 m ≤ 19 m
wysokość budynku nad terenem	4 m ≤ 6,20 m ≤ 8 m
kąt nachylenia połaci dachowych (dach dwuspadowy)	5° ≤ 15° ≤ 30°
- Przyłącza instalacyjne: zewnętrzna doziemna instalacja elektryczna, wg projektu dołączonego do projektu technicznego, prowadzona z istniejącego budynku magazynowego (własność inwestora).
Przyłącz elektroenergetyczny n/n – napowietrzny istniejący.

2) Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacje o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki:

- Lokalizacja: Przedmiotowa działka znajduje się w obrębie ewidencyjnym 182004_4.0001 Dęba, w Nowej Dębie.
- Stan istniejący na działce:
Działka zabudowana: mamy tutaj istniejący budynek magazynowy, o konstrukcji stalowej, parterowy, niepodpiwniczony, obłożony i pokryty blachą trapezową.
Uzbrojenie:
Działka uzbrojona: przez teren nieruchomości przebiega jedynie napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz napowietrzny przyłącz zasilającym istniejący budynek magazynowy. Istnieje również możliwość podłączenia się, do zlokalizowanych w sąsiedztwie działki sieci:
 - gazowej,
 - wodociągowej,
 - kanalizacyjnej,
 - telekomunikacyjnej.

3) Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu:

- Projektowany budynek garażowy, zlokalizowano równolegle do północno – zachodniej granicy z działką nr ew. 5/12, zachowując odległości:
 - 3,00 m od północno – zachodniej granicy z działką nr ew. 15/2 (ściana bez otworów),
 - 3,00 m od granicy z działką nr ew. 5/14 (ściana bez otworów),
 - 4,65 m od granicy z działką nr ew. 5/20,
 - 20,10 m od istniejącego budynku magazynowego,zgodnie z projektem zagospodarowania.

- Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:
a) zewnętrzna doziemna instalacja elektryczna, prowadzona z istniejącego budynku magazynowego, do projektowanego budynku garażowego.
- Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:
Wody opadowe z dachu budynku, odprowadzane będą w nieutwardzony teren własnej nieruchomości, natomiast planowane jest utwardzenie placu tłuczniami, czyli nawierzchnią w pełni przepuszczalną.
- Układ komunikacyjny:
Projektuje się utwardzenie placu, dojścia i dojazdu do projektowanego budynku – nawierzchnia tłuczniowa.
- Sposób dostępu do drogi publicznej:
Nieruchomość ma zapewniony pośredni dostęp z publicznej drogi gminnej – ul. Ogrodowa (działki nr ew. 5/19 i 156/2), istniejącym zjazdem zwykłym do nieruchomości nr ew. 5/12 i dalej drogą wewnętrzną po tej nieruchomości nr ew. 5/12, na dotychczasowych zasadach.
- Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu:
- zewnętrzna doziemna instalacja elektryczna, zaprojektowana przewodami YKY 5x10, prowadzona od istniejącego budynku magazynowego, do projektowanego budynku garażowego.
- Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu:
Przedmiotowa działka przeznaczona pod inwestycję ma łagodne ukształtowanie terenu, mamy tutaj budynek magazynowy, nierówny teren utwardzony oraz nieuporządkowany obszar magazynowo – składowy. Nieruchomość jest częściowo zadrzewiona i zakrzewiona oraz porośnięta mało atrakcyjną niską roślinnością. Projektowana inwestycja wkomponowana zostanie w istniejący teren w taki sposób, aby nie było potrzeby wycinania drzew.

4) Bilans terenu:

Powierzchnia całkowita działki	1064,00 m ²
Intensywność zabudowy	0,13 ≤ 0,17 ≤ 0,20
Wskaźnik powierzchni zabudowy	17 % ≤ 20 % terenu inwestycji
Powierzchnia zabudowy	179,00 m ²
w tym pow. zabudowy projektowanej	128,00 m ² ≤ 150 m ²
Powierzchnia utwardzeń	470,00 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	415,00 m ² = 39,0 % ≥ 18 % ter. inw.

5) Informacja i dane:

1) informacja dotycząca rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu, wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) projektowana inwestycja nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w zakresie możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym:

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
- pozbawienia możliwości korzystania z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby,
- zmiany stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

2) informacja 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:

Teren, na którym znajduje się projektowany obiekt, nie jest objęty ochroną konserwatorską i nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

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

Teren, na którym znajduje się projektowany obiekt, leży poza obszarem szkód górniczych.

4) informacja 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:

- obszar nie leży w miejscowości uzdrowskiej,
- teren objęty wnioskiem nie znajduje się na obszarze pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- teren objęty wnioskiem nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych,
- teren objęty wnioskiem leży poza strefą ochronną wód powierzchniowych, ale położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” (czwartorzędowego), a więc podczas realizacji i funkcjonowania przedmiotowej inwestycji, należy stosować odpowiednie rozwiązania techniczne eliminujące niebezpieczeństwo zanieczyszczenia gruntu, a za jego pośrednictwem użytkowej warstwy wodonośnej,
- z uwagi na położenie terenu inwestycji w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Nowa Dęba”, należy uwzględnić zakazy, o których mowa w rozporządzeniu nr 15/2012 Dyrektora RZGW w Krakowie z dnia 17 grudnia 2012 r.,
- teren objęty wnioskiem nie leży w obszarze chronionego krajobrazu Natura 2000,
- teren objęty wnioskiem nie leży w granicach parku, bądź jego otuliny,
- teren objęty wnioskiem nie jest zagrożony wodami powodziowymi,
- odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych, w nieutwardzony teren własnej nieruchomości, natomiast utwardzenia terenu zaplanowano jako tłuczniowe, czyli nawierzchnia w pełni przepuszczalna, przy zachowaniu pełnej ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- przy projektowaniu zagospodarowania terenu inwestycji, przewidziano utwardzone miejsce, na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych. Usuwanie odpadów na gminne wysypisko śmieci, na ogólnych zasadach obowiązujących w gminie.

W terenie objętym wnioskiem brak jest jakichkolwiek zagrożeń dla środowiska i również projektowana inwestycja nie będzie powodować żadnych zagrożeń dla środowiska, sąsiadujących obiektów, czy dla higieny i zdrowia użytkowników projektowanej inwestycji i jej otoczenia. Przewidywana ilość emisji, związanych z projektowaną inwestycją, nie przekroczy wartości dopuszczalnych określonych w przepisach i Polskich Normach.

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

- Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla budynku, zapewnione jest z istniejącego hydrantu zewnętrznego na gminnej sieci wodociągowej, w odpowiedniej ilości 10 dm³/s oraz w odpowiedniej odległości ok. 60 m (wymagane do 75 m) od projektowanego budynku.

- Droga pożarowa: zapewniony pośredni dostęp z publicznej drogi gminnej – ul. Ogrodowa, o nawierzchni z betonu asfaltowego, o szerokości 5,0 m i jej nachyleniu podłużnym poniżej 0,5 % oraz nośności min. 100 kN/oś pojazdu, umożliwiającej przejazd bez konieczności zawracania i dalej wewnętrzną drogą dojazdową o nawierzchni częściowo z betonu asfaltowego, a częściowo tłuczniowej, po terenie działki nr ew. 5/12.
- Pozostałe warunki ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z projektem architektoniczno – budowlanym.

7) Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych - nie dotyczy.

8) Informacja o obszarze oddziaływania:

- Wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:
 - 1) art. 3 pkt 20 ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025r., poz. 418 t. j.),
 - 2) § 12 ust. 4 i § 36 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 z p. zm.),
 - 3) art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (DZ. U. z 2024r., poz. 1061 t. j.).

- Zasięg obszaru oddziaływania obiektu, przedstawiony w formie opisowej lub graficznej albo informację, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany:
 Określenie obszaru oddziaływania jest kwestią niezwykle istotną, ponieważ decyduje o tym, czy inwestor wbudowuje projektowany obiekt na podstawie zgłoszenia, czy też pozwolenia na budowę. Gdy projektant określi, iż obszar oddziaływania mieści się na działkach, na których budynek został zaprojektowany, **stroną postępowania będzie wyłącznie inwestor**. Właściciele sąsiednich nieruchomości nie będą brać udziału w postępowaniu przed organem administracji architektoniczno - budowlanej, a tym samym pozbawieni będą możliwości zapoznania się z zakresem inwestycji, ewentualnymi uciążliwościami oraz obrony swoich interesów. Jeżeli zaś projektant uzna, iż obszar oddziaływania nie mieści się w całości na działkach, na których budynek został zaprojektowany, budowa takiego budynku wymagać będzie uzyskania pozwolenia na budowę, w pełnym trybie postępowania z udziałem wszystkich stron - właścicieli lub zarządców nieruchomości, znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji. Zgodnie z art. 3 pkt 20 ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r., poz. 725 t. j.) pod pojęciem:

„obszar oddziaływania obiektu” – należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

Lokalizacja projektowanego budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, jest zgodna z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 z p. zm.).

Poszanowano więc, występujące w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnione interesy osób trzecich, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane.

Po przeprowadzonej analizie zasięgu obszaru na jaki projektowana inwestycja będzie oddziaływać, wzięto pod uwagę lokalizację budynku w odległości 3,00 m, od granicy z sąsiednimi działkami nr ew. 5/12 i 5/14 i stwierdzono, że obszar oddziaływania projektowanej inwestycji pn. „Budowa budynku garażowego wraz z niezbędną

infrastrukturą techniczną”, nie mieści się wyłącznie na własnej działce inwestora, ale również obejmuje sąsiednie działki nr ew. 5/12 i 5/14, a więc oprócz inwestora również właściciele nieruchomości nr ew. 5/12 i 5/14, będą stronami postępowania w sprawie o wydanie pozwolenia na budowę, z wszelkimi uprawnieniami wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 roku poz. 735 tj.), w tym prawa do wniesienia odwołania od decyzji udzielającej pozwolenia na budowę.

Stalowa Wola dn. 10.11.2025 r.

Projektant:
mgr inż. Andrzej Głąb
upr. bud. 124/Tbg/86

Opracował:
mgr inż. Marek Froń
upr. bud. K-190/02

OŚWIADCZENIE O KOMPLETNOŚCI DOKUMENTACJI

Nazwa obiektu budowlanego:
Budowa budynku garażowego do garażowania sprzętu w BM Nowa Dęba wraz z zewnętrzną, doziemną instalacją elektryczną.

Adres i numery ew. działek:
Jednostka ewidencyjna 182004_4 Nowa Dęba Miasto, obręb ewidencyjny 182004_4.0001 Dęba – działka nr ew. 5/13.

Inwestor:
Podkarpacki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Rzeszowie

Adres Inwestora:
**ul. T. Boya Żeleńskiego 19a
35-105 Rzeszów.**

W nawiązaniu do art. 34, ust. 3d, pkt 3, ustawy „Prawo budowlane” (Dz. U. z 2025, poz. 418, t. j.) oświadczam, że projekt zagospodarowania działki lub terenu dla w/w zadania inwestycyjnego, został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i jest kompletny z punktu widzenia któremu ma służyć.

Projektant obiektu budowlanego	Projektant: mgr inż. Marek Froń nr uprawnień bud.: K-190/02	Specjalność: Konstrukcyjno - budowlana	
Architektura oraz zagospodarowanie	Projektant: mgr inż. Andrzej Głąb nr uprawnień bud.: 124/Tbg/86	Specjalność: Architektoniczna	
	Projektant: mgr inż. arch. Karolina Idec nr uprawnień bud.: 8/PKOKK/2018	Specjalność: Architektoniczna	
	Opracował: mgr inż. Marek Froń nr uprawnień bud.: K-190/02	Specjalność: Konstrukcyjno - budowlana	
Przyłącza i urządzenia techniczne elektryczne	Projektant: mgr inż. Andrzej Latawiec nr uprawnień bud.: PDK/0076/POOE/05	Specjalność: Instalacje elektryczne	
	Projektant sprawdzający: mgr inż. Mariusz Rolek nr uprawnień bud.: PDK/0074/POOE/05	Specjalność: Instalacje elektryczne	

Stalowa Wola, listopad 2025 r.