

## **ZAWARTOŚĆ TECZKI :**

<b>1. Strona tytułowa</b>	<b>A.1</b>
<b>2. Spis treści</b>	<b>A.2</b>
<b>3. Oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej</b>	<b>A.3</b>
<b>4. Projekt zagospodarowania działki :</b>	<b>A.4-A.12</b>
4.1. Opis do projektu zagospodarowania działki	A.4-A.9
4.2. Ustosunkowanie się do decyzji o warunkach zabudowy	A.10-A.11
4.3. Rysunek: projekt zagospodarowania działki	A.12
<b>5. Dokumenty formalnoprawne</b>	<b>A.13-A.29</b>
5.1. Kopie uprawnień budowlanych	A.13-A.23
5.2. Kopia zaświadczenia o przynależności do PIIB	A.24-A.29

Oświadczam, że projekt rozbudowy i przebudowy hali udojowej (z poczekalnią) i części garażu na maszyny rolnicze, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej hali udojowej na pomieszczenia gospodarcze, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania części garażu na halę udojową, budowy zbiornika na gnojowicę, budowy zbiornika na wody popłuczne oraz budowy zbiornika na mleko wraz z wiatą nad agregatami. w Zakrzewie na działce nr 357/1 został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. (art. 34 ust.3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).

ARCHITEKTURA		
Autor projektu:	<b>mgr inż. Mirosław Węclaś</b> Upr.nr 1688/94/Lo spec. architektoniczna Upr.nr 1685/94/Lo spec. konstrukcyjno-budowlana	
INSTALACJE ELEKTRYCZNE		
Projektant:	<b>mgr inż. Dominik Zakrzewski</b> Upr. nr WKP/0210/POOE/16 upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych	
Sprawdzający:	<b>mgr inż. Mariusz Kubiak</b> Upr. nr WKP/0307/PWOE/04 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych	
INSTALACJE SANITARNE		
Projektant:	<b>mgr inż. Dawid Olejnik</b> Upr. nr WKP/0163/PWOS/16 w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych	
Sprawdzający:	<b>mgr inż. Monika Horyd</b> Upr. nr WKP/0415/PWOS/16 w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych	

### **3. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

#### **3.1. OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

**nr 357/1 położonej w Zakrzewie, będącej własnością Hodowli Zarodowej Zwierząt „Żołędnica” Sp. z o.o. z siedzibą w Żołędnicy nr 41, 63-900 Rawicz.**

##### **3.1.1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa i przebudowa hali udojowej (z poczekalnią) i części garażu na maszyny rolnicze, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej hali udojowej na pomieszczenia gospodarcze, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania części garażu na halę udojową, budowa zbiornika na gnojowicę, budowa zbiornika na wody popłuczne oraz budowa zbiornika na mleko wraz z wiatą nad agregatami. Na budowę powyższej inwestycji Inwestor uzyskał pozytywną decyzję o warunkach zabudowy zn. WK.6730.53.2023 z dnia 18.01.2024 r. wydaną przez Burmistrza Miejskiej Góry

##### **3.1.2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

- działka stanowi zabudowę zagrodową.
- Teren działki płaski o spadku 5%.

##### **3.1.3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI**

- a) Urządzenia budowlane związane z obiektem, sposób odprowadzania ścieków, parametry techniczne uzbrojenia terenu

Istniejące sieci biegnące w drodze przyległej do nieruchomości będącej przedmiotem opracowania to: wodociągowa, energetyczna i telefoniczna oraz kanalizacji deszczowej. Instalacje wewnętrzne na działce będą przedmiotem opracowania w Projekcie Technicznym przygotowanym przed rozpoczęciem robót budowlanych.

Istniejące uzbrojenie działki:

- przyłącze wodociągowe,
- przyłącze energetyczne,
- kanalizacja sanitarna - odprowadzane będą do istniejącego zbiornika bezodpływowego na ścieki,
- kanalizacja technologiczna (gnojowicowa i popłuczna),
- wody opadowe - odprowadzane będą do istniejącej kanalizacji deszczowej.

- b) Ukształtowanie terenu i układ zieleni, układ komunikacyjny, sposób dostępu do drogi publicznej:

Projektowane obiekty zlokalizowane będą w północnej części działki.

Dostępność piesza i kołowa do istniejących i projektowanych obiektów jest możliwa poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej powiatowej - działki nr 356

Miejsce gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane jest na terenie posesji. Odpady stałe będą gromadzone w zamykanych atestowanych kontenerach na utwardzonym placu.

Inwestycja nie wymaga zaprojektowania dodatkowych miejsc parkingowych.

### 3.1.4. ZESTAWIENIE

- teren objęty decyzją o warunkach zabudowy	- 18333,00 m <sup>2</sup>
- powierzchnia projektowanej zabudowy	- 598,74 m <sup>2</sup>
- powierzchnia istniejącej zabudowy	- 4668,43 m <sup>2</sup>
- powierzchnia łączna zabudowy	- 5267,17 m <sup>2</sup> (28,73%)
- istniejące utwardzenia	- 2627,54 m <sup>2</sup>
- powierzchnia planowanych utwardzeń	- 2798,11 m <sup>2</sup>
- powierzchnia trwałych użytków rolnych	- 7640,18 m <sup>2</sup> (41,67%)

### 3.1.5. INFORMACJE I DANE

- 1) Rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z decyzji o warunkach zabudowy - warunki określono w punkcie 3.2 (strona A.9)  
Lokalizację inwestycji na etapie projektowania uzgodniono ze spółkami wodnymi.
- 2) Przedmiotowa działka nie jest wpisana do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, a zamierzenie budowlane nie jest lokalizowane na obszarze objętym ochroną konserwatorską.
- 3) Przedmiotowa działka nie znajduje się na terenach wpływów eksploatacji górniczych.
- 4) Planowana inwestycja nie będzie miała niekorzystnego oddziaływania na środowisko naturalne oraz higienę i zdrowie użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.

### 3.1.6. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Zgodnie z §3.2. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych jest wymagane zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Woda do celów p.poż. zostanie zapewniona z istniejącej sieci wodociągowej w ramach istniejącej zabudowy jednostki osadniczej. Wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych wynosi 10 dm<sup>3</sup>/s.

Dla projektowanego obiektu nie jest wymagana droga pożarowa o utwardzonej nawierzchni.

Pozostałe szczegółowe warunki ochrony przeciwpożarowej związane bezpośrednio z budynkiem zostały przedstawione w części B projektu budowlanego (Projekt architektoniczno-budowlany).

- A.6 -

3.1.7. INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Nie dotyczy.

3.1.8. OKREŚLENIE RODZAJU ZASIĘGU UCIAŹLIWOŚCI ORAZ OBSZARU ODDZIAŁYWANIA.

**A.1. Analiza oddziaływania obiektów kubaturowych w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu.**

**1.1.** Przekształcenie powierzchni terenu i gleby - w wyniku realizacji projektowanego przedsięwzięcia zostanie zabudowana część działki nr 357/1.

Na terenie tym powstaną obiekty budowlane oraz w części zostanie utwardzona nawierzchnia. Inwestycja nie spowoduje zmiany ukształtowania terenu.

W ramach inwestycji zaprojektowane obiekty zlokalizowane z zastrzeżeniem odległości zawartych w §12, tj. w odległości większej niż 4 m od granic działek.

**1.2.** Gleby i ziemia - nie przewiduje się możliwości zanieczyszczenia gleby bądź powierzchni ziemi na skutek prowadzonej działalności. Nie zostaną przekroczone standardy jakości gleb określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi. W związku z budową, część organiczna gleby zostanie usunięta i ponownie zagospodarowana przy makroniwelacji terenu.

**1.3.** Formy i obiekty podlegające ochronie - przedsięwzięcie realizowane będzie poza obszarami wymagającymi ochrony przyrodniczej, jak również poza strefami ochronnymi ujęć wód podziemnych. Inwestycja nie będzie wpływać negatywnie na obszary i obiekty o szczególnych walorach przyrodniczych.

**1.4. Gospodarka wodno - ściekowa**

1.4.1. Woda do projektowanego obiektu będzie dostarczana z instalacji wodociągowej zasilanej z wodociągu miejskiego. (§31 WT - nie dotyczy)

1.4.2. Ścieki przemysłowe i ścieki bytowe.

Ścieki bytowe - w budynku inwentarskim nie planuje się pomieszczeń higieniczno-sanitarnych. Budynek inwentarski obsługiwany będzie przez pracowników fermy, którzy będą korzystać z pomieszczeń zlokalizowanych w istniejącej części socjalno-biurowej. Ścieki bytowe powstające w tych pomieszczeniach odprowadzane są do istniejącego zbiornika na nieczystości ciekłe.

W wyniku realizacji planowanego przedsięwzięcia ilość ścieków bytowych nie ulegnie zwiększeniu. (§36 WT - zgodnie)

Ścieki technologiczne z mycia hali udojowej odprowadzane będą do projektowanego zbiornika na wody popłuczne.

Ścieki pochodzenia zwierzęcego odprowadzane będą do projektowanego zbiornika na płynne odchody zwierzęce (zbiornik na gnojowicę).

Ścieki przemysłowe nie będą powstawały w projektowanym obiekcie.

1.1.1. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane będą do istniejącej kanalizacji deszczowej.

## - A.7 -

### **1.2. Uciążliwość akustyczna**

Projektowane przedsięwzięcie nie będzie stanowić nadmiernej uciążliwości dla środowiska pod względem emisji hałasu.

### **1.3. Zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego**

Projektowana inwestycja będzie źródłem zorganizowanej i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Przedmiotowa instalacja będzie źródłem emisji technologicznej. Mimo przyjętych rozwiązań techniczno – technologicznych, budynki inwentarskie będą źródłem emisji substancji odorowych, powstających w wyniku rozkładu produktów przemiany materii zwierząt podczas chowu. Źródłem ciągłej emisji odorów do powietrza są systemy wentylacyjne. Zanieczyszczenia gazowe, powodujące pojawienie się uciążliwości zapachowej, występują najczęściej jako wieloskładnikowe mieszaniny, których dokładny skład chemiczny trudny jest do określenia. Zasadniczo wielkość emisji związków odorotwórczych jest niewielka i nie stanowi zagrożenia dla środowiska.

Inwestycja będzie również źródłem emisji niezorganizowanej. Będzie to emisja spalin z pojazdów, poruszających się po terenie przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 3 pkt 33 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2020 poz. 1219 z późn. zm.), przez standardy emisyjne rozumie się dopuszczalne wielkości emisji. Standardy emisyjne zostały określone na mocy Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 24 września 2020 r. w sprawie standardów emisyjnych dla niektórych rodzajów instalacji, źródeł spalania paliw oraz urządzeń spalania lub współspalania odpadów (Dz. U. 2020 poz. 1860).

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie podlega standardom emisyjnym.

### **1.4. Gospodarka odpadowa**

Wytworzone na terenie przedsięwzięcia odpady magazynowane będą selektywnie w pojemnikach a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom, do dalszego zagospodarowania. Na działce znajduje się istniejące miejsce składowania odpadów stałych z zachowaniem odległości ujętych w §23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### **1.5. Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe**

Działka będąca przedmiotem opracowania sąsiaduje bezpośrednio z działkami nr 357/3; 357/4 oraz z działką drogową nr 356.

Projektując obiekty inwentarskie spełniono warunki określone w §271, §272 i §273 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### **1.6. Analiza projektowanego obiektu w zakresie Ustawy o drogach publicznych**

Zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, polegającą na rozbudowie i przebudowie hali udojowej (z poczekalnią) i części garażu na maszyny rolnicze, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejącej hali udojowej na pomieszczenia gospodarcze, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania części garażu

**- A.8 -**

na halę udojową, budowie zbiornika na gnojowicę, budowie zbiornika na wody popłuczne oraz budowie zbiornika na mleko wraz z wiatą nad agregatami wraz z infrastrukturą techniczną (Art. 35 Ustawy) uzgodniono na etapie procedowania decyzji o warunkach zabudowy.

W pasie drogowym nie będą dokonywane czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości oraz zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego (zgodnie z Art.39 Ustawy).

Projektowana budowa budynku inwentarskiego zlokalizowana będzie w odległości ponad 67 m od granicy z drogą powiatową, (zgodnie z Art.43 Ustawy)

**A.2. Analiza oddziaływania obiektów kubaturowych w zakresie bryły.**

Przesłanianie - projektowany budynek nie spowoduje przesłaniania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach na działkach sąsiednich, (brak obiektów w odległości przesłaniania). Są zatem spełnione warunki zawarte w §13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zacienianie - Projektowany obiekt nie będzie powodował zacieniania pomieszczeń w żłobkach, przedszkolach, szkołach oraz placów zabaw, ponieważ nie ma takich obiektów na działkach sąsiednich.

Planowana inwestycja nie będzie również wpływała na budynki mieszkalne, które są zlokalizowane na działkach sąsiednich w odległości przekraczającej możliwą odległość zacieniania. Są zatem spełnione warunki zawarte w §60 oraz §40 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Po realizacji inwestycji, na sąsiednich działkach będzie możliwa budowa obiektów o parametrach właściwych dla rejonu lokalizacji, zgodnych z zagospodarowaniem przestrzennym.

B. Analiza uwarunkowań formalno-prawnych obejmująca przepisy techniczno-budowlane oraz pozostałe przepisy, których unormowania mogą mieć wpływ na określenie obszaru oddziaływania.

Lp.	Podstawa formalno-prawna	Analiza
1.	§12 warunków technicznych	Analiza w punkcie A.1.1
2.	§13 §40, §60 warunków technicznych	Analiza w punkcie A.2.
3.	§18,19 warunków technicznych	Analiza w punkcie A.1.1
4.	§23 warunków technicznych	Analiza w punkcie A.1.7
5.	§31 warunków technicznych	Analiza w punkcie A.1.4.1

	<b>- A.9 -</b>	
6.	§36 warunków technicznych	Analiza w punkcie A.1.4.2
7.	§271 §272 §273 warunków technicznych	Analiza w punkcie A.1.8
8.	Ustawa z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych	Analiza w punkcie A.1.9.
9.	Art. 5.1 prawa budowlanego	Projekt budowlany opracowano z zachowaniem podstawowych wymagań zawartych w Art.5.1 prawa budowlanego (analiza w punkcie A.1.)
10.	Ustawa z dnia 14 grudnia o odpadach	Analiza w punkcie A.1.
11.	Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne	Analiza w punkcie A.1.
12.	Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Analiza w punkcie A.1.
13.	Rozporządzenie MŚ z dnia 13 września 2012r. w sprawie dokonywania oceny poziomów substancji w powietrzu	Analiza w punkcie A.1.
14.	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych	Opracowano informację dotyczącą planu BIOZ (w części C projektu budowlanego)

**Stwierdza się, że zasięg uciążliwości oraz obszar oddziaływania inwestycji obejmie swoim zasięgiem działkę nr 357/1, na której będzie realizowana inwestycja.**



### 3.2. Ustosunkowanie się do decyzji o warunkach zabudowy

Lp.		Ustalenia dotyczące warunków i kształtowania ład przestrzennego	PROJEKT
	Linia zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy wg. załącznika graficznego min. 8,0 m od granicy działki z drogą publiczną oznaczoną na załączniku graficznym symbolem KZD	Budynek zlokalizowany w głębi działki
	Parametry dotyczące części rozbudowywanej	<p>Geometria dachu</p> <p>Układ połaci dachowych: płaski, jednospadowy, dwuspadowy</p> <p>Kąt nachylenia połaci dachowych do 25°</p> <p>Wysokość kalenicy do 9,5m</p> <p>Szerokość elewacji frontowej – do 38 m</p> <p>Powierzchnia rozbudowy – do 1300 m<sup>2</sup></p>	<p>Poczekalnia - dach dwuspadowy  Wiata I - dach jednospadowy  Wiata II - dach dwuspadowy  Wiata pod agregaty chłodnicze - dach jednospadowy</p> <p>Kąt dachu 8°</p> <p>Poczekalnia - wysokość kalenicy 6,16 m  Wiata I - wysokość kalenicy 4,07 m  Wiata II - wysokość kalenicy 3,22 m  Wiata pod agregaty chłodnicze - wysokość kalenicy 2,63 m</p> <p>Poczekalnia - 19,94 m  Wiata I - 4,19 m  Wiata II – 1,20 m  Wiata pod agregaty chłodnicze - 4,02 m</p> <p>Powierzchnia rozbudowy - 598,74 m<sup>2</sup></p>
	Budowa zbiornika na gnojowicę	Pojemność do 1200 m <sup>3</sup>	Pojemność 1049 m <sup>3</sup>
	Budowa zbiornika na wody popłuczne	Pojemność do 20 m <sup>3</sup>	Pojemność 10,60 m <sup>3</sup>
	Budowa zbiornika na mleko	Pojemność do 30 m <sup>3</sup>	Pojemność 25 m <sup>3</sup>
	Obsługa komunikacyjna	dostęp do drogi publicznej – istniejącym zjazdem z drogi publicznej powiatowej KZD o nr ewid. działki 356 , Miejsca postojowe nie dotyczy	dostęp do drogi publicznej – istniejącym zjazdem z drogi publicznej powiatowej KZD o nr ewid. działki 356 , Miejsca postojowe nie dotyczy
	Zapotrzebowanie w wodę	Istniejąca sieć wodociągowa	Istniejąca sieć wodociągowa
	Zapotrzebowanie w energię elektryczną	Istniejąca sieć energetyczna	Istniejąca sieć energetyczna
	Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych	Na własny teren nieutwardzony lub do istniejącej kanalizacji deszczowej	do istniejącej kanalizacji deszczowej

		<b>- A.11 -</b>	
	Odprowadzenie ścieków bytowych	Do istniejącego lub projektowanego zbiornika bezodpływowego ścieki	Do istniejącego zbiornika bezodpływowego ścieki
	Odprowadzenie ścieków pozostałych	Do projektowanego zbiornika bezodpływowego na wody popłuczne oraz do projektowanego zbiornika na gnojowicę	Do projektowanego zbiornika bezodpływowego na wody popłuczne oraz do projektowanego zbiornika na gnojowicę
	Gospodarowanie odpadami	Zagospodarowane zgodnie z przepisami	Pojemniki na śmieci