

**Opis do zagospodarowania działki  
nr ewid. 403/3 przy ul. Leśnej 17 A w Janówce.**

**Inwestor:**

Państwowe Gospodarstwo Leśne  
Lasy Państwowe  
Nadleśnictwo Brzeziny w Kaletniku  
ul. Główna 3  
95 – 040 Koluszki

**Adres budynku:**

Budynek mieszkalny jednorodzinny  
ul. Leśna 17A  
95 – 020 Janówka  
Jednostka ewidencyjna: 100607\_5  
Obręb ewidencyjny: 0006, Gałków Duży  
Działka nr ewidencyjny: 403/3

**Podstawa opracowania**

- Umowa zawarta z Inwestorem,
- Uzgodnienia z Inwestorem,
- Mapa sytuacyjno - wysokościowa w skali 1 : 500,
- Audyt efektywności Energetycznej,
- Fragmenty dokumentacji archiwalnej,
- Wizja i pomiary w terenie,
- Dokumentacja zdjęciowa,

**Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego**

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest docieplenie oraz remontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wymianą zbiornika na ścieki sanitarne przy ul. Leśnej 17A w Janówce w ramach zadania p.n. „ Audyt energetyczny budynku dla przedsięwzięcia przewidzianego do realizacji w trybie ustawy z dnia 21 listopada 2008 r o wspieraniu termomodernizacji i remontów.

**Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki**

Opracowaniem objęto teren działki Inwestora nr ewid. 403/3. Działka położona jest na terenie z niewielkim spadkiem w kierunku południowym.

Teren działki Inwestora objęty projektem zagospodarowania jest terenem zainwestowanym. W chwili obecnej na terenie działki znajduje się objęty opracowaniem budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z garażem oraz wolnostojący budynek gospodarczy.

**Charakterystyka budynku**

Objęty opracowaniem budynek mieszkalny jednorodzinny jest obiektem wolnostojącym o złożonej bryle o łącznych wymiarach zewnętrznych 21,56 m x 11,37 m.

Obiekt parterowy, nie podpiwniczony w którym można wyróżnić trzy części - część mieszkalną gdzie znajdują się pokój dzienny, sypialnie, kuchnia, łazienka, komunikacja oraz kotłownia. W części węższej znajduje się pomieszczenie administracyjno – biurowe wraz z węzłem sanitarnym oraz komunikacją. Za częścią węższą zlokalizowany jest garaż dostępny z zewnątrz od strony podcienia, garaż nie jest powiązany z wewnętrznym układem komunikacyjnym.

Zadaszony taras zlokalizowany jest po stronie południowo - wschodniej oraz przy wejściu głównym po stronie północnej.

Budynek zaprojektowany i zrealizowany w konstrukcji szkieletowej drewnianej „ system kanadyjski ”. Ściany fundamentowe wykonane jako monolityczne żelbetowe,

ściany parteru konstrukcji drewnianej szkieletowe w rozstawie słupków 60 cm licowane od zewnątrz deską szalówką, strop nad parterem konstrukcji drewnianej szkieletowej w rozstawie belek co 60 cm.

Dachy dwuspadowe zróżnicowane wysokościowo o kącie nachylenia połaci dachowych 27°, konstrukcji drewnianej w rozstawie krokwi co 60 cm mocowanych w oczepach, pokrycie dachu z blachy dachówkowej.

Na terenie przedmiotowej działki nie znajdują się żadne obiekty przewidziane do rozbiórki.

Infrastruktura techniczna

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje:

- wodno - kanalizacyjną - odprowadzenie ścieków do przydomowego szamba,
- instalację elektryczną,
- gazową,
- wentylację grawitacyjną,
- centralnego ogrzewania - z własnej kotłowni gazowej,

### **Projektowane zagospodarowanie działki**

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest docieplenie oraz remontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wymianą zbiornika na ścieki sanitarne przy ul. Leśnej 17A w Janówce.

Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji wraz z oceną stanu technicznego, specyfikacji technicznej oraz uzgodnień z Inwestorem zakresem robót objęto:

W zakresie remontu oraz docieplenia budynku:

- izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych,
- docieplenie ścian fundamentowych,
- docieplenie ścian zewnętrznych,
- docieplenie stropu nad parterem,
- ocieplenie ściany wewnętrznej / biuro - garaż /
- wymiana desek elewacyjnych i podbitki dachowej,
- wymiana bramy oraz drzwi garażowych,
- częściowy remont pokrycia dachowego - obróbki koszy, pasy podrynnowe / nadrynnowe,
- przemurowanie kominów,
- wymiana rynien i rur spustowych,
- remont tarasu,
- wykonanie opaski wokół budynku,
- montaż zasobnika ciepłej wody,
- montaż instalacji fotowoltaicznej,

W zakresie zagospodarowania terenu:

- modernizacja podjazdów i chodników do kancelarii leśnictwa i części mieszkalnej,
- wymiana ogrodzenia leśniczówki wraz z bramą przesuwną i dwiema furtkami,
- wymiana szczelnego zbiornika na ścieki sanitarne,

Zakres projektowanych robót nie spowoduje zmiany podstawowych parametrów budynku takich jak powierzchnia zabudowy, kubatura, wysokość do kalenicy.

Projektem objęto docieplenie budynku wraz z robotami towarzyszącymi, w myśl § 9 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odległości od obiektów sąsiadujących jak i od granic działki objętego opracowaniem budynku pozostają bez zmian.

Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.

Zaprojektowano wymianę istniejącego zbiornika na ścieki sanitarne wraz ze zmianą jego lokalizacji ze względu na kolidującą zieleń wysoką.

Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków

Odprowadzenie ścieków z przedmiotowego budynku do istniejącego zbiornika na ścieki sanitarne. W ramach projektu przewidziano wymianę istniejącego zbiornika na ścieki sanitarne wraz ze zmianą jego lokalizacji.

Układ komunikacyjny.

Objęta opracowaniem działka posiada wewnętrzny układ komunikacyjny pieszy oraz kołowy w tym miejsca postojowe w oparciu o istniejący wjazd. Główny ciąg komunikacyjny pieszo - jezdny przebiega w układzie północ - południe od granicy działki do budynku / wjazd do garażu /. Miejsca postojowe znajdują się po zachodniej stronie od głównego ciągu komunikacyjnego. W stanie istniejącym układ komunikacyjny wykonany częściowo z kostki brukowej oraz z kruszywa.

Istniejący układ komunikacyjny zapewnia prawidłowe funkcjonowanie obiektu. W związku z projektowaną inwestycją w istniejącym układzie komunikacyjnym nie wprowadza się żadnych zmian.

W ramach projektu przewidziano wymianę nawierzchni istniejących ciągów pieszo – jezdnych na kostkę brukową bezfazową oraz miejsc postojowych na kostkę ażurową ujednoliciąjąc poszczególne rodzaje nawierzchni.

Wymieniane nawierzchnie ukształtować na zasadzie odtworzeniowej w sposób zapewniający swobodny powierzchniowy odpływ wód opadowych i przejęcie ich przez teren biologicznie czynny - naturalny spadek terenu.

Szczegółowy opis wg opisu wymiany nawierzchni załączonego do niniejszej dokumentacji.

Sposób dostępu do drogi publicznej

Przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej po przez istniejący wjazd. Droga - ul. Leśna przebiega po stronie północnej od przedmiotowego budynku.

Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Z uwagi na zakres opracowania nie projektuje nowego uzbrojenia terenu. W ramach projektu przewidziano wymianę istniejącego zbiornika na ścieki sanitarne wraz ze zmianą jego lokalizacji. Odprowadzenie ścieków z budynku przykanalikiem Ø 160 PCV. Zbiornik na ścieki oraz przykanalik wg części sanitarnej.

Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Ze względu na zakres opracowania w istniejącym ukształtowaniu terenu nie przewiduje się żadnych zmian.

Zagospodarowanie zielenią

W chwili obecnej działka zagospodarowana zielenią, na terenie znajduje się zieleń niska - trawa, występuje również zieleń wysoka w postaci krzewów ozdobnych, oraz drzew w tym owocowych, które nie kolidują z przedmiotową inwestycją. Zieleń wysoka znajduje się po wzdłuż granic ogrodzenia działki oraz po stronie północnej od budynku. Odległość istniejących drzew i krzewów od budynku pozwala na swobodne ustawienie rusztowań, nie zachodzi więc konieczność wycinki lub przesadzania istniejących drzew lub krzewów.

Z uwagi na istniejącą zieleń wysoką znajdującą się po północnej stronie budynku przy istniejącym zbiorniku na ścieki sanitarne przewidziano jego wymianę wraz ze zmianą jego lokalizacji celem uniknięcia wycinki drzew i krzewów.

## Ogrodzenie terenu

W stanie istniejącym przedmiotowa działka posiada ogrodzenie ze wszystkich czterech stron. Od strony ulicy - strona północna oraz południowej i wschodniej ogrodzenie jest wykonane z prefabrykowanych słupów betonowych z wypełnieniem u dołu prefabrykowaną płytą betonową, powyżej wypełnienie ogrodzenia stanowią sztachety drewniane. Ogrodzenie po stronie zachodniej wykonane z siatki stalowej na słupkach stalowych.

W obu przypadkach stwierdzono zły stan ogrodzenia: korozja stali, korozja biologiczna drewna, odchyłki od pionu, pozapadane słupki.

W związku z powyższym projektem przewidziano:

- wymianę istniejącego ogrodzenia od strony drogi - strona północna - wraz z bramą przesuwną oraz furtą,
- wymianę istniejącego ogrodzenia od strony wschodniej, zachodniej oraz południowej wraz z furtą,

Szczegółowy opis wg opisu ogrodzenia terenu załączonego do niniejszej dokumentacji.

## Odprowadzenie wód opadowych.

Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych na teren własny nieutwardzony oraz rurami PCV do pobliskiego zbiornika wodnego zlokalizowanego po stronie południowej od budynku. Odprowadzenie wód opadowych pozostaje bez zmian.

## Dostępność dla osób niepełnosprawnych

Do budynku uwagi na jego przeznaczenie - budynek mieszkalny jednorodzinny nie jest wymagane zapewnienie dostępu dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich.

Do kancelarii zapewniono dostęp dla osób niepełnosprawnych po przez pochylnię zewnętrzną wykonaną z kostki brukowej o kącie nachylenia 6%.

## Zestawienie powierzchni.

Ze względu na częściowe utwardzenie terenu wokół budynku grubość warstwy projektowanego docieplenia nie ma wpływu na wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

Projektowany zakres robót / wymiana nawierzchni utwardzonych, wymiana ogrodzenia / nie ma wpływu na istniejący wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni zabudowy oraz terenów utwardzonych, związku z powyższym odstąpiono od szczegółowego zestawienia powierzchni.

## Informacje i dane.

- planowana inwestycja jest zgodna z dotychczasowym przeznaczeniem terenu i istniejącym zagospodarowaniem,
- działka nie jest zlokalizowana na terenach objętych ochroną przyrody,
- teren działki nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- objęta opracowaniem działka jak i budynek nie są wpisane do rejestru zabytków i nie podlegają ochronie konserwatorskiej,
- w planowanej inwestycji nie występują ograniczenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- objęta opracowaniem działka nie znajduje się w granicach terenu górniczego,
- przedmiotowa działka nie znajduje się na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

Dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

- zgodnie z Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

- środowisko i nie wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- obiekt spełnia warunki ochrony atmosfery, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami z dnia 12 lutego 1990 r (Dz.U.Nr.15 z dnia 14 marca 1990 r. poz.92),
- usuwanie odpadów stałych odbywać się będzie poprzez wywożenie. Odpady gromadzone w pojemnikach opróżnianych okresowo przez koncesjonowany zakład oczyszczania, śmietnik zlokalizowano w granicach własności. Jako średnie wartości jednostkowe powstawania odpadów stałych przyjmuje się  $2,8 \text{ dm}^3 / 24\text{h}$  dla jednego użytkownika,
- dla założonego programu użytkowego, nie występuje związana z eksploatacją budynku emisja hałasu, wibracji i promieniowania w tym jonizującego jak również nie powstaje pole elektromagnetyczne czy inne zakłócenia,
- charakter, program użytkowy i wielkość budynku oraz sposób jego posadowienia - nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne,

Ochrona interesów osób trzecich.

Przedmiotowa inwestycja nie wprowadza naruszenia interesu osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego:

- nie narusza dostępu do drogi publicznej sąsiednim działkom,
- nie pozbawia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- nie pozbawia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach sąsiednich,
- nie powoduje ponadnormowego zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- nie występuje uciążliwości związane z eksploatacją budynku emisja hałasu, wibracji i promieniowania w tym jonizującego jak również nie powstaje pole elektromagnetyczne czy inne zakłócenia,

### **Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej**

Nie dotyczy - z uwagi na zakres opracowania oraz brak ingerencji w istniejący układ komunikacji kołowej / drogi pożarowe / oraz w istniejący układ przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

### **Uwaga**

W zagospodarowaniu terenu zastosowano oznaczania zgodne z PN - B - 01027 „Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu” oraz PN - 62 B - 01031 „Plany zagospodarowania terenu / plany realizacyjne / ”.

### **Informacja o obszarze oddziaływania obiektu**

**Podstawa prawna w oparciu o którą dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:**

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane Dz. U. 2020 poz. 1333 z póź. zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 września 2020 r kwietnia 2012 r Dz. U. poz. 1609 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. z 2015r. Poz. 1442, z póź. zmianami,

Dział II. Zabudowa i zagospodarowanie działki

- Rozdział 1, Usytuowanie budynku § 13.1 Naturalne oświetlenie - przesłanianie,
- Rozdział 3, Miejsca postojowe dla samochodów osobowych § 18,19,
- Rozdział 4, Miejsca gromadzenia odpadów stałych § 23.1.,
- Rozdział 6, Studnie § 31,
- Rozdział 7, Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe § 36.1, 38,

- Rozdział 8, Zieleń i urządzenia rekreacyjne § 40,
- Dział III. Budynki i pomieszczenia
- Rozdział 2, Oświetlenie i nasłonecznienie § 60,
- Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe
- Rozdział 7, Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe § 271,

### **Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego**

Oddziaływanie przedmiotowego obiektu kubaturowego w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu:

- w budynku z uwagi na charakter użytkowania - nie przewiduje się eksploatacji urządzeń emitujących hałas, który stanowiłby zagrożenie dla zdrowia osób użytkujących budynek jak również ludzi znajdujących się w ich sąsiedztwie.
- dla programu użytkowego budynek spełnia wymagania bezpieczeństwa i higieny, ergonomii oraz higieniczno - zdrowotne. Eksploatacja obiektu zgodna z przeznaczeniem nie powoduje zagrożeń dla zdrowia i środowiska.

### **Oddziaływanie przedmiotowego obiektu kubaturowego w zakresie bryły:**

- przesłanianie - na podstawie dokonanej analizy stwierdzono, że przedmiotowy budynek umożliwia naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie powoduje przesłaniania innych obiektów,
- nasłonecznianie i zacienianie - oświetlenie i nasłonecznienie przyjęto, że w dniach 21 marca i 21 września w godz. 7<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>, czas nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (dotyczy pomieszczeń mieszkalnych) ma wynosić co najmniej 3 godziny,

### **Analiza uwarunkowań formalno - prawnych**

#### **Obszar oddziaływania inwestycji na działki oraz budynki sąsiednie:**

Zgodnie z opracowanym projektem przedmiotowy zakres robót obejmuje docieplenie budynku wraz z robotami towarzyszącymi.

W myśl § 9 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odległości od obiektów sąsiadujących jak i od granic działki objętego opracowaniem budynku pozostają bez zmian.

### **Miejsca postojowe dla samochodów osobowych**

Objęta opracowaniem działka posiada wewnętrzny układ komunikacyjny pieszy oraz kołowy w tym miejsca postojowe w oparciu o istniejący wjazd. Główny ciąg komunikacyjny pieszo - jezdny przebiega w układzie północ - południe od granicy działki do budynku / wjazd do garażu /. Miejsca postojowe znajdują się po zachodniej stronie od głównego ciągu komunikacyjnego. W stanie istniejącym układ komunikacyjny wykonany częściowo z kostki brukowej oraz z kruszywa.

Istniejący układ komunikacyjny zapewnia prawidłowe funkcjonowanie obiektu. W związku z projektowaną inwestycją w istniejącym układzie komunikacyjnym nie wprowadza się żadnych zmian.

### **Miejsca gromadzenia odpadów stałych**

Usuwanie odpadów stałych odbywa się poprzez wywożenie. Odpady gromadzone w pojemnikach opróżnianych okresowo przez koncesjonowany zakład oczyszczania, śmietnik zlokalizowany w granicach własności. Lokalizacja śmietnika pozostaje bez zmian.

### **Studnie**

Na objętym analizą obszarze nie występują studnie.

### **Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe**

Ze względu na brak kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej na objętym analizą obszarze znajdują się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe.

Odprowadzenie ścieków z przedmiotowego budynku do istniejącego zbiornika na ścieki sanitarne. W ramach projektu przewidziano wymianę istniejącego zbiornika na ścieki sanitarne wraz ze zmianą jego lokalizacji. Zbiornik zlokalizowano zgodnie z § 36 warunków technicznych czyli 5 m od okien i drzwi zewnętrznych pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz 2 m od granicy działki sąsiedniej.

### **Zieleń i urządzenia rekreacyjne**

W chwili obecnej działka zagospodarowana zielenią, na terenie znajduje się zieleń niska - trawa, występuje również zieleń wysoka w postaci krzewów ozdobnych, oraz drzew w tym owocowych, które nie kolidują z przedmiotową inwestycją. Zieleń wysoka znajduje się po wzdłuż granic ogrodzenia działki oraz po stronie północnej od budynku. Odległość istniejących drzew i krzewów od budynku pozwala na swobodne ustawienie rusztowań, nie zachodzi więc konieczność wycinki lub przesadzania istniejących drzew lub krzewów.

Na terenie objętym analizą nie występują place zabaw dla dzieci oraz żadne inne urządzenia do rekreacji.

### **Bezpieczeństwo pożarowe**

Budynek spełnia wymogi przeciwpożarowe §271 - 272 warunków technicznych Dz. U. Nr 75 poz. 690 z dnia 12 kwietnia 2002 r (z późniejszymi zmianami) jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zaprojektowano budynek i urządzenia z nim związane zostały zaprojektowane w sposób zapewniający w razie pożaru:

- nośność konstrukcji przez czas wynikający z rozporządzenia,
- ograniczenie rozprzestrzeniania się ognia i dymu w budynku,
- ograniczenie rozprzestrzeniania się pożaru na sąsiednie budynki,
- możliwość ewakuacji ludzi,

Zgodnie z § 213 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, budynek mieszkalny jednorodzinny jest zwolniony z wymagań dotyczących klas odporności pożarowej budynków określonych w § 212, i tym samym Rozdział 2 w/w Rozporządzenia, o odporności pożarowej budynków nie jest konieczny.

System zastosowany do wykonania docieplenia musi być sklasyfikowany jak NRO i posiadać Certyfikaty Zgodności ITB.

Projektem objęto docieplenie istniejącego budynku, odległości od obiektów sąsiadujących jak i od granic działki objętego opracowaniem budynku pozostają bez zmian.

### **Wnioski**

**Projektowana inwestycja nie obejmuje swym oddziaływaniem działek sąsiednich. Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działkach, na których jest zlokalizowany.**

L.p	Projektant / sprawdzający	Specjalność Nr uprawnień	Podpis
Główny Projektant	mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	architektura / konstrukcja 227/KL/72	
Asystent projektanta:	Agnieszka Bąk	-----	

Asystent projektanta:	tech. Andrzej Bąk	-----	
Sprawdzający:	mgr inż. arch. Andrzej Papierz	architektura 110/90/WŁ	