

STRONA TYTUŁOWA

NAZWA ELEMENTU PROJEKTU BUDOWLANEGO: Projekt Zagospodarowania Działki.

INFORMACJA DOT. ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO: Nadbudowa, rozbudowa,
przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo- usługowego,
na świetlicę wiejską.

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO: J/w.

ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO: działka nr ew.51/4, we wsi Brodowo 25, gm. Świercze,
pow. Pułtusk.

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO: VHL *X* *projekt 23.04.2026y*
M. Zaremba

IDENTYFIKATOR DZIAŁKI /DZIAŁEK/: 142405_2.0001- Brodowo.

INWESTOR: Gmina Świercze, pow. Pułtusk.

**IMIĘ I NAZWISKO, SPECJALNOŚĆ, NR UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH,
SPORZĄDZAJĄCEGO PROJEKT J/w:**

ARCHITEKTURA :
KONSTRUKCJA:

arch. Marek Zaremba, upr. MA 039//11, w
specjalności architektonicznej.
bez ograniczeń.
Upr. nr101/98, w specjalności konstrukcyjno- budowlanej.

Data opracowania: 7.04.2025r.



Stanowisko stanowi załącznik
do decyzji: *pozwolenie na budowę*
Nr: *164/2026* **z dnia:** *13.05.26r.*
Znak: *WBA. G740. 25. 2026. ZK*
sk
podpis

SPIS TREŚCI:

I. ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI OPISOWEJ :

- | | |
|--|----------|
| - Strona tytułowa | str..... |
| - Spis treści | str..... |
| -Opis do projektu zagospodarowania działki | str..... |

II. ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI RYSUNKOWEJ:

- | | |
|------------------------------------|----------|
| - Projekt zagospodarowania działki | str..... |
|------------------------------------|----------|

III. DOKUMENTY DOŁĄCZONE DO PROJEKTU:

- | | |
|----------------------------|----------|
| - Oświadczenie projektanta | str..... |
|----------------------------|----------|

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

nr ew. 51/4, we wsi Brodowo 25, GM. Świercze.

I. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:

Na działce nr ew. j/w, Inwestor zamierza nadbudować, rozbudować, przebudować i zmienić sposób użytkowania istniejącego budynku handlowo- usługowego, na świetlicę wiejską.

II. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI:

Przedmiotowa działka, na dzień opracowania przedmiotowego projektu budowlanego, zabudowana jest budynkiem handlowo- usługowym: zlewania mleka i były sklep spożywczy. Na w/w występuje zieleń niska i wysoka, która nie koliduje z projektowaną inwestycją.

III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI:

a/ Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi: pojemniki na odpadki stałe, oraz miejsca postojowe, dla samochodów osobowych przebywających okresowo na działce.

b/ Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: do istniejącego, szczelnego zbiornika na ścieki bytowe o poj. 5.00m. Wywóz nieczystości, samochodem asenizacyjnym, do najbliższej oczyszczalni ścieków.

c/ Układ komunikacyjny: wjazd i wejście na działkę- istniejący, od strony północnej.

d/ Sposób dostępu do drogi publicznej: j/w.

e/ Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu: istniejące przyłącze energii elektrycznej, wody- z istniejącego wodociągu. Odprowadzenie ścieków bytowych, do szczelnego zbiornika na ścieki bytowe o pojemności 5.00m³., projektowanego.

f/ ogrodzenie –konstrukcji stalowej wysokości 160cm, alt. drewnianej.

Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i śniegowych, na tereny zielone działki Inwestora, które wchłoną przedmiotowe.

g/ ukształtowanie terenu i układ zieleni: zieleń i układ terenu- **nie podlega przeprojektowaniu.**

IV. BILANS TERENU:

- pow. zabudowy budynku świetlicy wiejskiej= 99.25m² 101.25m²
- wjazd na działkę, pow. miejsc postojowych -teren utwardzony mieszanka piaskowo-
żwirową=72.00m²
- pow. pod szambo i pojemniki na odpadki stałe= 7.00m²
- zieleń= 321.75m², co stanowi 64.00% pow. działki.

- intensywność zabudowy= 0.02.%
 - wskaźnik pow. nowej zabudowy= 20.00%.
- Pow. działki= 500.00m²

KISZCZAK POW. 0.04%
ZABUD=20.00%

UZUPELNIENIE 16.02.2025

M. ZOLNIEC

17.04.2025

V. INFORMACJA i DANE :

a/ Rodzaj ograniczeń i zakazów w zabudowie i zagospodarowania terenu:

- zakaz wykonywania drenaży i urządzeń mogących wpłynąć na naruszenie stosunków wodnych, oraz Inwestor nie może zmienić stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- należy spełnić wymagania dot. ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody, gleby, ukształtowania terenu.
- należy chronić istniejący drzewostan, zakaz ich wycinki, zakaz lokalizacji obiektów budowlanych emitujących hałas i zanieczyszczanie powietrza, zakaz stosowania żużla wielkopiecowego do utwardzenia dróg wewnętrznych, stosowanie ogrodzeń ażurowych.
- w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót ziemnych, przedmiotów posiadających cechy zabytku, należy wstrzymać w/w roboty i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków.

b/ Czy działka lub teren są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, czy działka, teren znajdują się na obszarze objętym ochroną konserwatorską: Nie.

c/ Określenie wpływu eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego: Nie dotyczy.

d/ Charakter, cechy istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia: Brak.

e/ Warunki ochrony p.poż, drogi pożarowe oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznym: Drogi p.poż: droga publiczna, wjazd na działkę i teren działki. Zaopatrzenie w wodę do celów p.poż. z istniejącej sieci wodociągowej - hydranty naziemne usytuowane na sieci wodociągowej o wydajności 10l/ sek. Kategoria zagrożenia ludzi- ZL-IV.

f/ Inne niezbędne dane, wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych: Nie dotyczy.

g/ Informacja o obszarze oddziaływania obiektu:

Przepisy prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu, czyli terenu wyznaczonego w otoczeniu obiektu budowlanego, na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego obiektu. Do przepisów odrębnych w rozumieniu art.3 pkt20 Prawa Budowlanego, należy zaliczyć przepisy rozporządzeń wykonawczych, a zatem przepisy techniczno- budowlane, a także m. innymi ochrony przeciwpożarowej, prawa wodnego, ochrony środowiska, zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa miejscowego, które zgodnie z art. 87 ust2 Konstytucji RP, są źródłem powszechnie obowiązującego prawa na obszarze działania organów, które je ustanowiły- Nie są przepisami prawa: wyroki sądów administracyjnych oraz Internetowy Serwis Prawa- Lex.

- Ustawa z 7 lipca 1994 roku- Prawo Budowlane /DZ.U. z 2020 roku, poz. 471/.art. 20ust1- 1c.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 16.09.2020roku.ar.12, art.271.
- Ustawa z 21.03.1985 roku o drogach publicznych/ DZ.U.z 2015roku, poz. 460/par.,1,2
- Ustawa z 27.04.2001roku- Prawo Ochrony Środowiska/ DZ.U.62,poz.627 z późniejszymi zmianami/, par.1,2
- Rozp. Rady Ministrów z 9. 11.2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko/ DZ.U. z 2010roku Nr 213,poz. 1397, z późniejszymi zmianami/, par. 3-5.
- Rozporządzenie Min. Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem p.poż, z 17.09.2021 roku- wszystkie artykuły.
- Ustawa Prawo Wodne, z 20.07.2017 roku.
- Ustawę o Ochronie Przyrody, z 16.04.2004 roku,
- Ustawę o Ochronie Zabytków z 22.07.2003 roku,

- Ustawę Prawo Energetyczne, z 10.04.1997 roku,
 - Ustawę, Prawo Geologiczne i Górnicze, z 9.06. 2011 roku,
 - Ustawę Kodeks Cywilny, z 22.04.1964 roku,
 - Przepisy prawa Miejscowego.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r, i 25.06.2021r, w sprawie szczegółowego zakresu formy projektu budowlanego.
Od Prawa Wodnego, do Rozporządzenia, w sprawie formy i zakresy projektu budowlanego- wszystkie paragrafy.

W związku z powyższym, stwierdzam, że projektowany obiekt budowlany nie wprowadza ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiednich i nie ~~ddziałowuje~~, na sąsiednie nieruchomości.

- Przedmiotowy obiekt budowlany nie emituje szczególnych hałasów, drgań czy promieniowania, wymagających środków zaradczych.
- Wpływ budynku na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne jest znikomy. Mała wysokość budynku nie powoduje zacienienia otoczenia. Płytkie fundamenty nie naruszają układu korzeniowego roślinności. W związku z powyższym projektowany obiekt budowlany nie wprowadza szczególnych zakłóceń ekologicznych.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu budowlanego mieści się w całości na działce na której, został zaprojektowany.

1. Inwestor, właściciel przedmiotowego obiektu budowlanego, powinien mieć na uwadze art.144k.c. który reguluje tzw. Immisje pośrednie. W myśl w/w art. Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa-użytkowania budynku i działki, powstrzymać się od działań, które zakłócały by korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno- gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

2. Jednocześnie, nie dopuszczalne jest wykonywania prawa własności przez właściciela nieruchomości, określane w literaturze jako „immisje pośrednie”, które polegają na celowym, bezpośrednim kierowaniu określonych substancji, np. wód opadowych, ścieków, płynów, na inną nieruchomość za pomocą odpowiednich urządzeń/ np. rury, rowy, czy specjalnie ukształtowania terenu/.

Część opisową do projektu zagospodarowania działki sporządzono zgodnie z Rozp. Min. Rozwoju, z dnia 11.09.2020roku, i 25.06.2021r- stan prawny na dzień 1.07.2021r.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA ZGODNIE
Z DECYZJĄ WÓJTARCI, ŚWIERZDZI
Nr. 60/2024 z dn. 4.11.2024r. 926730 11.7.2024. BEF
11.2011/4