

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Budowa elementów małej architektury Budowa minigolfa

w ramach zadania Minigolf w Krasnymstawie – rekreacja dla całych rodzin

Nazwa:	Projekt zagospodarowania działki		
Kategoria obiektu:	VIII – inne budowle		
Adres obiektu budowlanego:	Przy ul. Gen. Władysława Sikorskiego w Krasnymstawie Działka o nr ew. 3097, obręb 060601_1.0001 Krasnystaw Miasto , jednostka ew. 0 060601_1 Krasnystaw		
Identyfikator działki:	060601_1.0001.3097		
Inwestor:	Miasto Krasnystaw ul. Plac 3 Maja 29, 22–300 Krasnystaw		
Pełniona funkcja:	Imię i nazwisko, nr uprawnień	Data oprac.	Podpis
Projektant: Spec: Architektoniczna Konstrukcyjna	dr inż. arch. Zbigniew Wiesław Bednarczyk Upr. nr UANB-II- 7342/42/92	05.08.2026r.	
Autor branża architektoniczna i konstrukcyjna:	mgr inż. Dominika Karbowniczek	05.08.2026r.	
Autor branża architektoniczna i konstrukcyjna:	mgr inż. Agata Kędzierawska	05.08.2026r.	
Jednostka projektowa	Projektowanie Terenów Zieleni Dominika Karbowniczek Kryształowa 12/2, 20-582 Lublin, tel. 508665492		

LUBLIN, SIERPIEŃ 2026r.

Załącznik do strony tytułowej:

Strona tytułowa

str. 1

Spis zawartości

str. 2

SPIS TREŚCI:

- Uprawnienia i kopie przynależności do izb zawodowych projektanta:
- Oświadczenie

str. 3-4

str. 5

ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI OPISOWEJ PROJEKTU

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego.
2. Materiały wyjściowe do projektowania
3. Podstawa opracowania
4. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu
5. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu.
6. Zestawienia
7. Informacje i dane

str.6-10

ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI RYSUNKOWEJ PROJEKTU

Rys. 1PZT. Projekt zagospodarowania terenu

Skala 1:500

str.11

OŚWIADCZENIE

Po zapoznaniu się z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (**Dz.U. 2026 poz. 524** z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (**Dz.U. 2022 poz. 1679** z późn. zm.)zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz, że jest kompletny z punktu widzenia celu jakiemu ma służyć.)

Dane dotyczące projektowanej Inwestycji: Budowa elementów małej architektury Budowa minigolfa w ramach zadnia Minigolf w Krasnymstawie – rekreacja dla całych rodzin

Inwestor: Miasto Krasnystaw, ul. Plac 3 Maja 29, 22-300 Krasnystaw

Adres zamierzenia budowlanego: Przy ul. Gen. Władysława Sikorskiego w Krasnymstawie.

Działka o nr ew. 3097, obręb 060601_1.0001 Krasnystaw Miasto , jednostka ew. 0 060601_1 Krasnystaw

Zakres: Budowa elementów małej architektury Budowa minigolfa w ramach zadnia Minigolf w Krasnymstawie – rekreacja dla całych rodzin

OSOBY BIORĄCE UDZIAŁ W OPRACOWANIU PROJEKTU DO KTÓREGO DOŁĄCZONE JEST OŚWIADCZENIE:

- mgr inż. Dominika Karbowniczek – asystent projektanta spec. Architektoniczna i konstrukcyjna

- mgr inż. Agata Kędzierawska – asystent projektanta spec. Architektoniczna i konstrukcyjna

Projektant: Spec: Architektoniczna Konstrukcyjna	dr inż. arch. Zbigniew Wiesław Bednarczyk Upr. nr UANB-II-7342/42/92	05. 06. 2026r.	
---	--	----------------	--

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU

CZĘŚĆ OPISOWA

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO (ZAKRES CAŁEGO ZAMIERZENIA)

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa minigolfa.

Minigolfa projektuje się w Krasnymstawie na działce o nr ew. 3097, obręb 060601_1.0001 Krasnystaw Miasto, jednostka ew. 0 060601_1 Krasnystaw.

Inwestor :

Miasto Krasnystaw
Plac 3 Maja
22-300 Krasnystaw

Dane dotyczące działki: Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Krasnystaw działka leży na terenie oznaczonym symbolem **3.2 ZP** – Tereny zieleni urządzonej. W tym przypadku zamierzenie inwestycyjne dotyczy funkcji podstawowych. Obiekt usytuowany jest w dopuszczanej przez MPZP funkcji. Działka przylega od strony północnej do drogi wewnętrznej, od południa i zachodu do terenów użytkowanych rolniczo, od wschodu do działek niezagospodarowanych.

2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO PROJEKTOWANIA

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane ;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.) ;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679 z późn. zm.) ;
- Obowiązujące normy i przepisy;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krasnystaw.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie Inwestora;
- Wizja lokalna;
- Pomiary inwentaryzacyjne;

4. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU

Działka nr 3097, obręb 060601_1.0001 Krasnystaw Miasto, jednostka ew. 0 060601_1 Krasnystaw jest zabudowana budynkiem kontenerowym, altaną, boiskiem nawierzchnia na działce trawiasta oraz częściowo utwardzona kostką brukową betonową, użytkowana jako teren sportu i rekreacji. Funkcja obiektu projektowanego jest zgodna z MPZP Miasta Krasnystaw. Na działce znajduje się przyłącze kanalizacji sanitarnej, wodociągowe, energetyczne oraz telekomunikacyjne.

5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU

Zagospodarowanie działki nr 3097 ulegnie zmianie. Projektowany teren do gry w minigolfa zlokalizowany będzie zgodnie z rysunkiem: PZT1 *Projekt zagospodarowania terenu* znajdującym się w części graficznej opracowania. Na rysunku wskazano także projektowane utwardzenia terenu umożliwiające prawidłową komunikację wewnątrz działki.

5.1. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Nie dotyczy

5.2. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Nie dotyczy.

5.3. Układ komunikacyjny

Układ komunikacyjny stanowić będzie istniejące oraz projektowane utwardzenie terenu nie objęte zgłoszeniem.

5.4. Sposób dostępu do drogi publicznej

Działka przylega od strony północnej do drogi wewnętrznej 1.1KDW, 2.1KDW, 3.2 KDW

-ustalenia zgodnie z MPZP miasta Krasnystaw.

Ustalenia dla drogi

1.1KDW

- Droga wewnętrzna
- Szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0m z miejscowymi poszerzeniami;

3.1 KDW

- Droga wewnętrzna
- Szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0m z miejscowymi poszerzeniami;

3.2 KDW

- Droga wewnętrzna
- Szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0m z miejscowymi poszerzeniami;

Zjazd z drogi jest istniejący. Komunikacja odbywa się przez działki 1929/2, 1928/1 oraz 3097 (oznaczone w MPZP 1.1KDW.)

5.5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Nie dotyczy

5.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu

Teren wokół minigolfa należy zniwelować – zachowując zasadę kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty działek sąsiednich. Projektuje się wyrównanie terenu zachowując główne rzędne oraz nie ingerując w istniejący spływ wody opadowej.

Układ zieleni projektowanej wg. zaleceń inwestora. Nie przewiduje się wycinki drzew i krzewów w rejonie Inwestycji.

6. ZESTAWIENIA

Zestawienie powierzchni działki budowlanej (działka o nr ewid. 3097):

Nazwa	Powierzchnia [m ²]	Udział w stosunku do całości [%]
ZABUDOWANIA ISTNIEJĄCE	89,26	0,08
POWIERZCHNIA UTWARDZEŃ TERENU	3679,59	3,43
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	103466,15	96,49
Razem działka 3097	10,7235	100%

Intensywność zabudowy: $I = 0,0008$

7. INFORMACJE I DANE

- Informacje o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy

i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane:

Minigolf zlokalizowano na terenie oznaczonym symbolem 3.2 ZP– tereny zieleni urządzonej. Wszelkie warunki i wymagania opisane w MPZP miasta Krasnystaw zostały spełnione.

Ograniczenia – wg MPZP miasta Krasnystaw:

1. dopuszcza się lokalizację obiektów uzupełniających i towarzyszących funkcji podstawowej: obiektów małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych takich jak: boiska, place zabaw, place i tory do gier zręcznościowych, amfiteatrów, placów i miejsc odpoczynku, stawów rekreacyjnych, oczek wodnych, i wodotrysków, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, systemowych obiektów urządzeń sanitarnych (toalety) i socjalnych (przebieralnie, szatnie) oraz innych obiektów służących funkcji podstawowej;

2. Zakazuje się lokalizacji nowych obiektów zabudowy kubaturowej z wyjątkiem systemowych obiektów urządzeń sanitarnych (toalet) i socjalnych (przebieralnie, szatnie) – zintegrowanych z przyległą zielenią wysoką, średnią i niską. Warunek spełniony, obiekt nie kubaturowy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej – nie ustala się

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej – 50%-spełniony wynosi 96,49%

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – nie ustala się

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – nie ustala się

f) maksymalna wysokość budynku – 4m, nie dotyczy

g) geometria budynków: nie dotyczy

4. Kolorystyka obiektów oraz pokrycie dachów:

a) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiału wykończeniowego – nie dotyczy

b) dopuszcza się naturalne wykończenie elewacji, takie jak ceglane, kamienne i drewniane, w tym materiałów kompozytowych na bazie drewna oraz systemowe panele metalowe w odcieniach szarości – nie dotyczy

c) dopuszcza się kolorystykę elewacji tynkowanej w barwach białej, odcieniach szarości, kolorów o pastelowych odcieniach – nie dotyczy

d) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorze grafitowym, brązowym, ceglastoczerwonym, czerwonym oraz szarym – nie dotyczy

f) dopuszcza się dachy wykonane z dachówki ceramicznej, cementowej, blachodachówki, pokryte gontem, panelami drewnianymi i metalowymi, dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycia bitumiczne – nie dotyczy

Analiza zgodności z MPZP Zgodnie z zapisami planu miejscowego, na przedmiotowym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów uzupełniających i towarzyszących funkcji podstawowej. Projektowane elementy wpisują się w te wytyczne w następujący sposób:

- **Urządzenia do gry w mini golfa** kwalifikują się bezpośrednio jako wskazane w planie tory do gier zręcznościowych oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne.
- **Ławka parkowa o konstrukcji stalowo-drewnianej** stanowi element infrastruktury towarzyszącej, spełniający definicję obiektu małej architektury oraz miejsca odpoczynku.
Wnioski: Planowana inwestycja służy realizacji i wzbogaceniu rekreacyjnej funkcji podstawowej terenu. Projekt nie narusza żadnego z zakazów ani ograniczeń określonych w uchwale MPZP. Wszystkie projektowane elementy stanowią infrastrukturę dopuszczoną do realizacji na przedmiotowej działce.
Projektowane zagospodarowanie terenu nie narusza stanowisk archeologicznych.
Projektowane zagospodarowanie terenu nie narusza miejsca na lądowisko dla śmigłowca ratunkowego.

5. Dostępność komunikacyjna:

Dla terenu 3.2ZP od srogi wewnętrznej 3.2 KDW zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych, z wyjątkiem miejsc parkingowych dla rowerów – spełniono, nie planuje się miejsc parkingowych.

Teren zlokalizowany jest w granicach Grabowiecko Strzeleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu inwestycja jest zgodna z ustaleniami i obostrzeniami dla tego obszaru zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu 5 ust.1 pkt.1 . Zgodnie z uchwałą **Nr XLIV/645/2018 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 8 października 2018 r.** w sprawie Grabowiecko-Strzeleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nie są naruszane zasady i ustalenia dla tego obszaru.

Obszar znajduje się na terenach zagrożonych powodzią, rozwiązania techniczne zapewniają zwiększoną odporność obiektów, szczególnie na zalanie, zgodnie z 2 rozdziałem MPZP miasta Krasnostaw 2 §5 ust.1 pkt.9.

Ponadto uzyskano dedycję pozwolenie wodnoprawne, stanowiące załącznik.

Teren zlokalizowany w strefie ochrony „E” /ochrony ekspozycji zespołu Staromiejskiego – inwestycja jest zgodna z ustaleniami dla obszarów podlegających ochronie zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu 2 §6 pkt.6

Zgodnie

- Informacje 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:

Przedmiotowa działka nie jest wpisana do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, nie znajduje się na obszarze historycznego układu urbanistycznego ani na obszarze objętym ochroną konserwatorską. Teren zlokalizowany w strefie ochrony „E” /ochrony ekspozycji zespołu Staromiejskiego – inwestycja jest zgodna z ustaleniami dla obszarów podlegających ochronie zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu 2 §6 pkt.6

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

Przedmiotowa działka nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

- Dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeniach dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;

Teren zlokalizowany jest w granicach Grabowiecko Strzeleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu inwestycja jest zgodna z ustaleniami i obostrzeniami dla tego obszaru zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu 5 ust.1 pkt.1 .

Przedmiotowa inwestycja nie stanowi zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia.

Emisja hałasu, wibracji, promieniowania, poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko oraz zdrowie ludzi itp. – nie wystąpi;

Inwestycja nie pogorszy warunków użytkowania terenów sąsiednich;

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

Z Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2021 poz. 1722 z późn. zmianami) wynika, że **obiekt nie wymaga uzgodnienia dokumentacji z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń ppoż.**

Parametry drogi pożarowej spełnia droga zlokalizowana od wschodu terenu opracowania.

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru - Nie wymagane. Parametry techniczne – nie dotyczy.

Zgodnie z art. 3 pkt 2 lit. a) ustawy dnia 14marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz.U. z 2024 r. poz. 416) w zakresie określonym w § 3 ust. 2 pkt 2 lit. b) Rozporządzenia Ministra Zdrowia w sprawie rzeczoznawców do spraw sanitarnohigienicznych dnia 29 listopada 2002r.(Dz.U. Nr 210, poz. 1792)**obiekt nie wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą higieniczno sanitarnym.**

Odległość projektowanego obiektu od sieci elektroenergetycznej doziemnej niskiego napięcia wynosi powyżej 10m, jest zgodna z normą N SEP-E-004 i nie wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych;

Konstrukcja obiektu jest prosta.

- Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Obszar oddziaływania inwestycji o którym mowa w art. 28 ust. 2 Ustawy - Prawo Budowlane dotyczy działki budowlanej o nr ewid. 3097 i zamyka się w granicach działki.

Oceny dokonano na podstawie:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane ;
- §12, §13, §271 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.);
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2023 poz. 822 z późn. zm.).

Inne uwagi: Na terenie objętym opracowaniem brak barier dla osób niepełnosprawnych.