

Jednostka projektowa: Karol Ewertowski 66-010 Nowogród Bobrzański ul. Żarska 2/12

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI I TERENU

Zadanie/obiekt:

**PRZEBUDOWA MIEJSCA POSTOJU POJAZDÓW W LEŚNICTWIE KRZYSTKOWICE
– BUDOWA PLACU MANEWROWEGO**

Jednostka ewidencyjna: **081110_2 Żary - obszar wiejski**
Obręb ewidencyjny: **0004 Dąbrowiec**
Adres inwestycji: **Dąbrowiec. Działka nr 143/2 i 154**
Kategoria obiektu: **XXII**

Inwestor: **Lasy Państwowe Nadleśnictwo Krzystkowie**
ul. Leśna 1, 66-010 Nowogród Bobrzański.

Projektant architektura: **tech.bud. Karol Ewertowski**
upr. proj. nr 82/82/Zg
w spec. arch. konstrukcyjno-budowlanej

Projektant w spec.
drogowej **mgr inż. Robert Skulski**
upr. proj. nr LBS/0015/PWBD/24
w spec. inżynierii drogowej

Na podstawie art. 34 par 3d z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r, poz. 418 ze zm), wyżej podpisani oświadczają, że niniejszy projekt został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Data wykonania projektu:

Nowogród Bobrzański, 10 maj 2025 r.

STAROSTWO POWIATOWE
W ŻARACH
Aleja Jana Pawła II 5
68-200
ŻARY

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU

Spis treści

I.	Przedmiot zamierzenia budowlanego.....	3
II.	Stan istniejący	3
1.	Lokalizacja	3
2.	Istniejące zagospodarowanie działki	3
3.	Komunikacja	3
4.	Warunki gruntowe	3
5.	Zieleń.....	4
6.	Ogrodzenie terenu	4
7.	Uzbrojenie terenu	5
III.	Projektowane zagospodarowanie działki.....	5
1.	Urządzenia budowlane związane z obiektem	5
2.	Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków.....	5
3.	Układ komunikacyjny	5
4.	Sposób dostępu do drogi publicznej.....	5
5.	Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu	5
6.	Ukształtowanie terenu	5
IV.	Zestawienia	6
V.	Informacje i dane	6
1.	Informacja o ograniczeniach i zakazach w zabudowie	6
2.	Informacja o ochronie zabytków	6
3.	Określenie wpływu eksploatacji górniczej	6
4.	Zagrożenia dla środowiska	6
VI.	Warunki ochrony przeciwpożarowej	7
VII.	Inne dane	7
VIII.	Informacja o obszarze oddziaływania.....	7
IX.	Zgodność projektu z warunkami zabudowy	8
X.	Oświadczenie projektantów	10
 <u>Część rysunkowa:</u>		
APZT/1	- Projekt Zagospodarowania terenu	13

I. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest przebudowa miejsca postoju pojazdów z budową utwardzonego placu manewrowego w Leśnictwie Krzystkowie, gmina Żary.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt zagospodarowania terenu w związku z ww. inwestycją. W ramach zagospodarowania terenu – przy istniejącym MPP, projektuje się plac manewrowy przeznaczony do postoju pojazdów do załadunku drewna – na drodze leśnej w odległości 150 m znajduje się składowa drewna a z uwagi na ciąg drogi krajowej – postój pojazdów ciężarowych do załadunku drewna stwarzać może zagrożenie dla ruchu drogowego. Plac wykorzystywany będzie również w akcji pożarowej – postój pojazdu cysterny z wodą jako miejsce tankowania wodą pojazdów straży pożarnej a miejsce postojowe jako stanowisko dowodzenia.

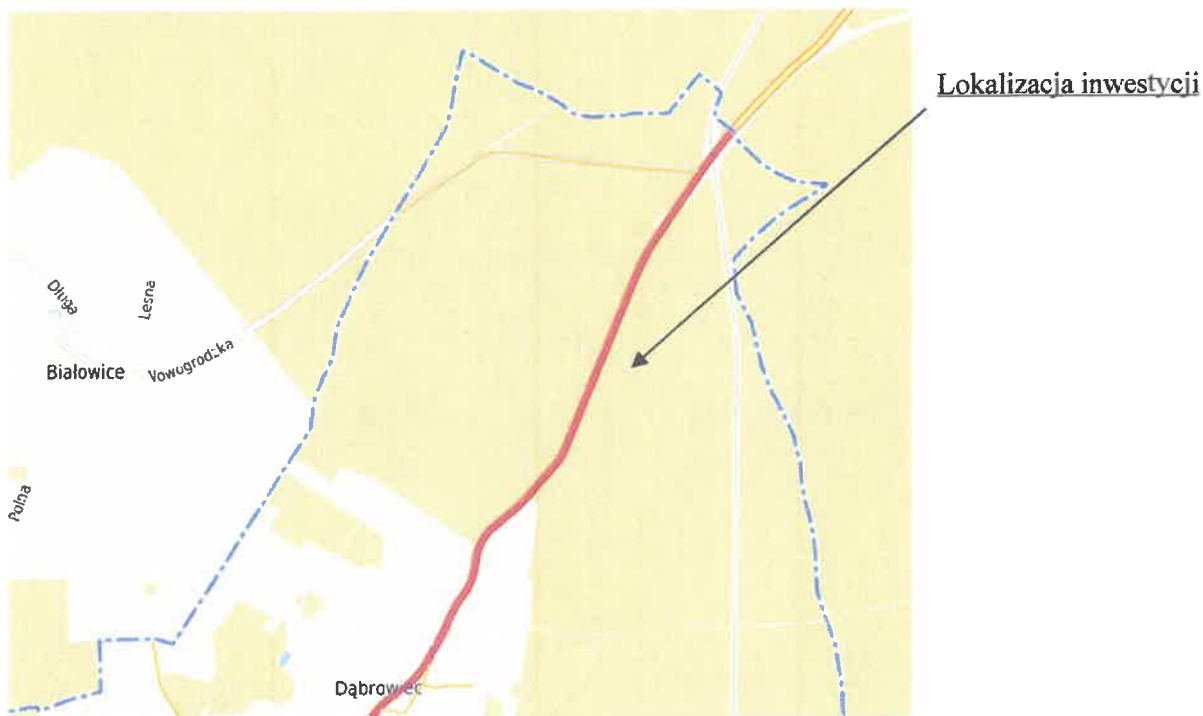
II. Stan istniejący

1. Lokalizacja

Teren inwestycji, obejmujący działkę o numerze ewidencyjnym 143/2 i 154 położony jest w miejscowości Dąbrowiec. Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stąd uzyskano Decyzję o warunkach zabudowy nr 187/2024 (znak sprawy: RGS.6730.187.2024)

2. Istniejące zagospodarowanie działki

Powierzchnia terenu w granicach inwestycji posiada ukształtowanie z deniwelacją rzędu 0,3 m z obniżeniem terenu w kierunku północnym. Obszar inwestycji stanowi teren lasu – z wydzielonym miejscem postoju pojazdów i miejscem odpoczynku z ławami, stołem, tablicami informacyjnymi i zamkniętym pojemnikiem na odpady komunalne. Nie planuje się prac rozbiórkowych. Teren działki jest zadrzewiony. Teren działki z wydzielonym miejscem postojowym jest ogrodzony – niski płot z brusów drewnianych.



3. Komunikacja

Działki o numerze ewidencyjnym: 143/2 i 154 posiadają dostęp do drogi publicznej dz. ewid. Nr 144/2 (droga krajowa nr 27 relacji Żary – Nowogród Bobrzański) poprzez istniejący zjazd – bez zmian.

4. Warunki gruntowe – opinia geotechniczna.

- **Kategoria geotechniczna**

O zaliczeniu do danej kategorii geotechnicznej decydują dwa podstawowe kryteria: rodzaj budowli (obiektu) oraz rodzaj podłoża gruntowego. W analizowanym przypadku mamy do czynienia z prostym obiektem (plac manewrowy o statycznie wyznaczalnym schemacie obliczeniowym) oraz prostymi warunkami gruntowymi, gdyż stwierdzono w poziomie posadowienia:

- występowanie w podłożu gruntów rodzimych jednorodnych genetycznie;
- występowanie w podłożu gruntów rodzimych jednorodnych litologicznie;
- horyzontalne uwarstwienie gruntów;
- występowanie wód podziemnych (sączenia) poniżej poziomu posadowienia;
- brak występowania gruntów słabonośnych;
- brak występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych.

- **Opis budowy geologicznej**

Z przeprowadzonych badań wynika, że w strefie przypowierzchniowej zbadanego obszaru zalega warstwa humusu i runa leśnego o miąższości 0,25 m. Poniżej zalegają grunty rodzime spoiste wykształcone w postaci piasków drobnych z domieszką żwirów. Analizowany obszar charakteryzuje się stałą budową geologiczną. W analizowanym podłożu występują proste warunki geotechniczne. Zgodnie z przyjętą metodyką w podłożu wydzielono warstwy geotechniczne gruntów rodzimych.

- Warstwa I – humus – grunt nienośny

- Warstwa II – piaski drobnoziarniste z domieszką żwirów II od 0,25 do 0,55

W badanym podłożu gruntowym do gł. 3,0 m nie stwierdzono występowania wód gruntowych.

W związku z powyższym według Rozporządzenia MTBiGM z dnia 25 kwietnia 2012 w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r, poz. 463) należy zaliczyć opisywany obiekt do I kategorii geotechnicznej. Uwzględniono przy tym także wymogi Eurokodu 7.

5. Zieleni

Teren działki nr ewid. 143/2 porośnięty jest drzewostanem sosnowym i poszytem – w obrębie projektowanego placu manewrowego – przeprowadzone zostaną prace zrębowe – zgodnie z planem urządzania lasu.

6. Ogrodzenie terenu

Działka o numerze ewid. 154 posiada ogrodzenie w części istniejącego MPP – nie projektuje się zmian w ogrodzeniu ani nie projektuje się ogrodzenia placu manewrowego. Istniejący zjazd z drogi krajowej utwardzony kostką kamienną – bez zmian. Istniejący dojazd do projektowanego placu manewrowego istniejącą drogą leśną utwardzoną kłincem kamiennym – bez zmian.



STANOWISKO PRACOWNI
WZŁĄCZ

Aleja Jana Pawła II 5

68-200

ŻARY



7. Uzbrojenie terenu

Na terenie inwestycji lub w jej najbliższym sąsiedztwie brak:

- sieci wodociągowej oraz linii energetycznej – nie projektuje się przyłączy.

III. Projektowane zagospodarowanie działki

1. Urządzenia budowlane związane z obiektem:

- urządzenia zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem tj. miejsce do gromadzenia odpadów stałych, utwardzone miejsca postojowe dla samochodów osobowych – bez zmian.

2. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

- Ścieki sanitarne – nie projektuje się instalacji kanalizacyjnej – w obiekcie nie będą wytwarzane ścieki bytowe ani przemysłowe.
- Wody deszczowe – z placu manewrowego wody deszczowe zostaną odprowadzone na teren działki – powierzchniowo.

3. Układ komunikacyjny

Na terenie MPP zlokalizowane są istniejące miejsca postojowe – 10 miejsc w tym jedno miejsce postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych wraz z dojazdem do zjazdu na drogę krajową. Plac manewrowy ma kształt regularny (forme prostokąta) o długości 21,6 m i szerokości 11 m. Niweletę dostosowano do istniejącego poziomu terenu przy uwzględnieniu istniejących zjazdów i dwodnienia na tereny zielone inwestora.

4. Sposób dostępu do drogi publicznej

Działka posiada dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd na drogę krajową nr 27 dz. ewid. Nr 144/2 – bez zmian.

5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

- Zasilanie w wodę – nie projektuje się zasilania w wodę
- Odprowadzanie ścieków sanitarnych – nie dotyczy
- Linia zasilająca energetyczna – nie dotyczy

6. Ukształtowanie terenu

W ramach przedmiotowej inwestycji przewiduje się wokół projektowanego placu manewrowego ukształtowanie terenu do rzędnej 94,40 mnpm. Projektowany obiekt przewiduje się dopasować do istniejącego terenu z wjazdem z drogi leśnej. Poziom projektowanego placu manewrowego zaprojektowany zostanie z dostosowaniem do istniejącego ukształtowania terenu.

IV. Zestawienia

Powierzchnia zabudowy istniejąca:

- Miejsce postoju pojazdów (MPP) – 252,6 m²

Element zagospodarowania działki	Powierzchnia (m ²)	Procent
Powierzchnia działki 143/2 i 154 (40579 m ² i 214523 m ²)	255102	100,0%
Powierzchnia zabudowy istn. MPP	252,60	0,1%
Projektowany plac manewrowy	287,10	0,11%
Powierzchnia istniejącego dojazdu z kłińca kamiennego i betonu	372,54	0,15%
Powierzchnia biologicznie czynna	254189,76	99,64%

V. Informacje i dane

1. Informacja o ograniczeniach i zakazach w zabudowie

Wynikające z Decyzji o warunkach zabudowy – dla terenu dz. nr ewid. 143/2 i 154

- Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - wskaźnik łącznej zabudowy do powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – do 0,6%
 - udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – min. 90%
 - wielkość powierzchni zabudowy utwardzonego placu manewrowego – do 1500m²
 - do utwardzenia placu manewrowego zaleca się zastosowanie materiałów przepuszczalnych, dopuszcza się inne rozwiązania technologiczne

2. Informacja o ochronie zabytków

Obszar objęty inwestycją nie jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, nie jest objęty ochroną konserwatorską ani nie jest wpisany do rejestru zabytków. W przypadku natrafienia w czasie robót budowlanych i ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem lub obiektem archeologicznym, należy wstrzymać roboty, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to niemożliwe Wójta Gminy Żary.

3. Określenie wpływu eksploatacji górniczej, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Teren, na którym lokalizuje się inwestycję nie znajduje się w zasięgu wpływów eksploatacji górniczej. Teren działek nie jest położony na terenach występowania powodzi. W zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000.

4. Zagrożenia dla środowiska, warunki dotyczące wymagań ochrony interesów osób trzecich

Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczona do mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego. W związku z funkcją obiektu nie przewiduje się zapotrzebowania w wodę / oraz nie będą wytwarzane ścieki bytowe ani przemysłowe. Nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń gazowych oraz powstawania odpadów szkodliwych dla środowiska. Nie przewiduje się w projektowanym placu manewrowym źródeł wibracji, promieniowania, pola elektromagnetycznego, hałasu itp. Projektowany obiekt nie wpłynie w sposób negatywny na istniejący drzewostan, wody powierzchniowe i podziemne. Projektowana inwestycja nie jest ujęta w katalogu przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz.U. z 2019 Nr poz. 1839) w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Obszar inwestycji nie leży w miejscowości uzdrowiskowej, projektowany plac manewrowy nie znajduje się w strefie ochrony

konserwatorskiej oraz ochrony przyrody. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze pasa technicznego, ochronnego morskich portów i przystani. Jest poza obszarem szkód górniczych i nie jest narażony osuwaniem się mas ziemnych. Nie znajduje się w granicach parku i jego otuliny, nie leży w obszarze chronionego krajobrazu. Działka w chwili obecnej jest lasem. Zrealizowane przedsięwzięcie nie będzie wywierać negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i bezpieczeństwo innych obiektów znajdujących się w otoczeniu planowanej inwestycji. Powstałe odpady komunalne będą segregowane i gromadzone w istniejącym kontenerze w wydzielonym miejscu (ok. 1,0m³/m-c), nie będą stwarzały zagrożenia dla środowiska i będą wywożone przez specjalistyczne jednostki na wysypisko. W obiekcie z uwagi na funkcję nie będzie występować emisja hałasu przekraczająca dopuszczalne normy. Oddziaływanie akustyczne nie będzie rozróżniane z tłem działek sąsiednich i nie pogorszy klimatu akustycznego otoczenia.

Projektowana inwestycja nie stworzy dodatkowych uciążliwości dla terenów sąsiednich ani nie umożliwi dostępu do drogi publicznej. Nie będzie powodować zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych i roztopowych. Nie spowoduje niszczenia urządzeń wodnych w tym urządzeń melioracji wodnych. Inwestycja nie przewiduje wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych. Istniejące ogrodzenie terenu MPP – pozostanie bez zmian. Obszar oddziaływania zamyka się na terenie inwestycji i nie spowoduje szkodliwego oddziaływania na działki sąsiednie.

VI. Warunki ochrony przeciwpożarowej

- Dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej terenów leśnych sieć dróg leśnych powinna zapewniać:
 - szybki dojazd jednostek ratowniczych i potrzebnego sprzętu do miejsca pożaru
 - sprawny dojazd do punktów czerpania wody w tym do punktu postoju samochodu cysterny z wodą.
 - drogi leśne wykorzystywane jako drogi pożarowe powinny być oznakowane i utrzymywane w sposób zapewniający ich przejezdność
 - promienie na zjazdach co najmniej 11 m
 - nawierzchnię gruntową lub utwardzoną o nośności co najmniej 10 ton i nacisku na oś 5 ton.
 - plac manewrowy o wymiarach co najmniej 20 x 20 m w przypadku drogi bez przejazdu.
 - szerokość jezdni co najmniej 3 m
- Warunki ewakuacji
 - nie dotyczy
- Wyposażenie w gaśnice.
 - nie dotyczy
- Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Z uwagi na funkcję obiektu woda do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru powinna być zapewniona w ramach ilości wody przewidywanych dla jednostek osadniczych. Najbliższy hydrant zlokalizowany jest w odległości 1,5 km w m. Nowogród Bobrzański
- Drogi pożarowe.

Z uwagi na funkcję obiektu nie przewiduje się specjalnie wyznaczonej drogi pożarowej. Droga pożarową dla przedmiotowego obiektu będzie droga leśna o szerokości jezdni 6 m ze zjazdem z drogi krajowej nr 27.

VII. Inne

Brak danych

VIII. Informacja o obszarze oddziaływania

Nr ewidencyjny działki	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwagi
143/2 i 154	§12 Warunków technicznych	- nie dotyczy
	§13.1 Warunków technicznych	- nie dotyczy
	§18 i 19 Warunków technicznych	- miejsca postojowe dla przedmiotowej inwestycji zostały zaprojektowane zgodnie z §18 i 19 – bez zmian
	§23.1 Warunków technicznych	- miejsce gromadzenia odpadów zostało zaprojektowane zgodnie z §23.1 – bez zmian
	§60 Warunków technicznych	- nie dotyczy
	§271 Warunków technicznych	- przedmiotowy budynek został prawidłowo usytuowany ze względu na bezpieczeństwo pożarowe oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w §212; §272 i §273.

Obszar oddziaływania projektowanego placu manewrowego mieści się w całości na działce o nr 143/2 i 154, na której został zaprojektowany. Przedmiotowy obiekt – plac manewrowy - nie oddziałuje poza granicę działki inwestycji.

IX. Zgodność projektu z Decyzją o warunkach zabudowy

Dla obszaru inwestycji przyjęto następujące założenia wynikające z Decyzji o warunkach zabudowy – dla terenu dz. nr ewid. 143/2 i 154

- Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - wskaźnik łącznej zabudowy do powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – do 0,6% - **łączna powierzchnia projektowanej zabudowy 0,36% - warunek spełniony**
 - udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – min. 90% - **Łączna projektowana powierzchnia biologicznie czynna – 99,64% - warunek spełniony**
 - wielkość powierzchni zabudowy utwardzonego placu manewrowego – do 1500m² – **powierzchnia projektowana utwardzonego placu manewrowego – 287,10m² – warunek spełniony**
 - do utwardzenia placu manewrowego zaleca się zastosowanie materiałów przepuszczalnych, dopuszcza się inne rozwiązania technologicznie – **projektowana nawierzchnia placu manewrowego z kłińca kamiennego – warunek spełniony**

Autorzy opracowania :


projektant	branża	data	podpis
tech. bud. Karol Ewertowski upr. proj. nr 82/82/Zg w spec. arch. konstrukcyjno-budowlanej	Architektoniczna	10.05.2025	
mgr inż. Robert Skulski upr. proj. nr LBS/0015/PWBD/24	inżynierska drogowa	10.05.2025	

X. Oświadczenie projektantów

Nowogród Bobrzański, dnia 10.05.2025 r

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Zgodnie z art. 34 pkt. 3d „Prawa budowlanego” oświadczam, że powyższy projekt zagospodarowania terenu dla „Przebudowa MPP z budową placu manewrowego na działce nr 143/2 i 154 w m. Dąbrowiec” został wykonany zgodnie z wymaganiami ustawy, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (art. 34 pkt. 3d ustawy – Prawo budowlane t.j. Dz. U. z 2025 poz. 418 z późniejszymi zmianami).

projektant	branża	data	podpis
tech. bud. Karol Ewertowski upr. proj. nr 82/82/Zg w spec. arch. konstrukcyjno-budowlanej	Architektoniczna	10.05.2025	
mgr inż. Robert Skulski upr. proj. nr LBS/0015/PWBD/24	inżynierska drogowa	10.05.2025	