

## SPIS TREŚCI

1. STRONA TYTUŁOWA.....	str.1
2. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA .....	str.2
3. OPIS .....	str.3-8

Lp.		Str.
I.	Podstawa opracowania	3
II.	Część opisowa projektu zagospodarowania terenu:	3
2.1	Przedmiot zamierzenia budowlanego:	3
2.2	Istniejący stan zagospodarowania terenu	3
2.3	Projektowane zagospodarowanie terenu	3
	2.3.1. Projektowane elementy zagospodarowania terenu	4
	2.3.2. Zestawienie powierzchni elementów zagospodarowania terenu	4
2.4.	Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym:	4
	2.4.1. Zaopatrzenie w wodę	4
	2.4.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych	4
	2.4.3. Zagospodarowanie wód opadowych	4
	2.4.4. Zasilanie energią elektryczną	5
	2.4.5. Dostęp do drogi publicznej	5
	2.4.6. Układ komunikacyjny	5
	2.4.7. Ukształtowanie terenu i układ zieleni	5
	2.4.8. Urządzenia melioracyjne	5
	2.4.9. Gromadzenie odpadów stałych	6
	2.4.10. Ogrodzenie	6
	2.4.11. Opaska wokół budynku	6
III	Informacje i dane:	6
3.1.	Informacje o rodzaju zagrożeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu	6
3.2	Informacje o ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków	7
3.3	Informacje o wpływie eksploatacji górniczej na teren inwestycji	7
3.4	Informacje dotyczące zagrożenia dla środowiska naturalnego oraz higieny i zdrowia użytkowników	7
	3.4.1. Zagrożenie dla Środowiska naturalnego	7
	3.4.2. Zabezpieczenie potrzeb higieniczno – sanitarnych użytkowników oraz bezpieczeństwa	7
IV	Informacja dotycząca warunków ochrony przeciwpożarowej	7
V.	Informacja o obszarze oddziaływania obiektu	8
5.1	Przepisy prawa	8
5.2	Zasięg obszaru oddziaływania obiektu	8
VI	Informacja o poszanowaniu uzasadnionych interesów osób trzecich	8
VII	Uwagi końcowe	8

4. RYSUNKI .....	str.9-10
------------------	----------

1.	Projekt zagospodarowania terenu	1 : 500	A1	9
2.	Plansza koordynacyjna	1 : 500	A2	10

5. ZAŁĄCZNIKI .....	str.11-22
---------------------	-----------

1.	Uprawnienia i zaświadczenia o przynależności do izby projektantów	11-22
----	---	-------

**OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
**BUDOWA BUDYNKU ADMINISTRACYJNEGO**  
**KANCELARIA LEŚNICTW ZIELONCZYN i STEPNIKA**  
działka o nr ewid. 67/24, obręb Zielonczyn, gm. Stepnica

**I. PODSTAWA OPRACOWANIA:**

- 1.1. Zlecenie Inwestora – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Goleniów,  
Ul. Parkowa 1, 72-100 Goleniów
- 1.2. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- 1.3. Dezyzja nr 12/2024 o warunkach zabudowy z dnia 19.02.2024r. AOS.6730.63.4.2023.2024.MS
- 1.4. Aktualny wtórnik z mapy zasadniczej 1 : 500
- 1.5. Obowiązujące normy i przepisy budowlane.
- 1.6. Wizja lokalna .

**II. CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**2.1. Przedmiot zamierzenia budowlanego:**

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku administracyjnego na działce nr ewid. 67/24, obręb nr Zielonczyn

Budynek użytkowany będzie przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Goleniów i wykorzystywany na cele administracyjne - prowadzenia gospodarki leśnej w leśnictwach Zielonczyn i Stepnica.

Niniejsze opracowanie jest projektem zagospodarowania działki o nr ewid. 67/24 dla inwestycji polegającej na budowie:

- budynku administracyjnego,
- infrastruktury technicznej związanej z projektowanym budynkiem ,
- zagospodarowania terenu przy budynku.

**2.2. Istniejący stan zagospodarowania terenu:**

Działka nr 67/14 jest niezabudowana .

Na terenie występuje zieleń wysoka, w postaci

Infrastruktura techniczna :

- woda – z wodociągu gminnego w działce nr 192 dr,
- kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na granicy działek nr 67/23 i 67/24,
- energia elektryczna – złącze kablowe przy granicy z 67/23,

Dostęp do drogi publicznej – poprzez działkę nr 67/23 istniejącym zjazdem z działki nr 192 dr.– do zachowania.

**2.3. Projektowane zagospodarowanie terenu :**

1. Budynek administracyjny – usytuowany w części centralnej działki nr 67/24, przed budynkiem zaprojektowano parking ogólnodostępny dla samochodów osobowych – 5 miejsca postojowe w tym jedno dla osób z niepełnosprawnościami, obsługiwany przez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej - działka nr 192 dr.

2. Niezbędna infrastruktura techniczna związana z budynkiem w postaci :

- zewnętrznej instalacji wody – zasilanej poprzez proj. przyłącze z wodociągu gminnego,
- zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej - włączenie do studni kanalizacyjnej na granicy działek nr 67/23 i 67/24,
- zewnętrznej instalacji elektrycznej – od szafki ZKP przy granicy działki o nr ewid. 67/24 do projektowanego budynku,

### 2.3.1. Zestawienie powierzchni elementów zagospodarowania terenu

Lp.	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [ m2]	Decyzja nr 12/2024 o warunkach zabudowy z dnia 19.02.2024r.
1.	Powierzchnia działki nr 67/14	1 326 m2	
2.	Powierzchnia zabudowy: - budynek administracyjny	77,55 m2	Max .pow. zabudowy 150 m2
3.	Powierzchnia terenów utwardzonych - kostka ażurowa, - kostka pełna	293 m2 180 m2 113 m2	
4.	Powierzchnia terenów zielonych	955 m2 Co stanowi 72,02 % pow. terenu	Min. pow. biologicznie czynna 45% pow. działki

### 2.4. Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym :

Projektowany budynek wyposażony będzie w wewnętrzne instalacje : wodociągową i kanalizacji sanitarnej , centralnego ogrzewania , energii elektrycznej i wentylacji mechanicznej.

#### 2.4.1. Zaopatrzenie w wodę :

Zapotrzebowanie wody – dla budynku administracyjnego

Ilość osób		4
Średnie dobowe zapotrzebowanie na wodę	Q śr. d	$4 \times 160 / 1000 = 0,64 \text{ m}^3/\text{d}$
Maksymalne dobowe zapotrzebowanie na wodę	Q maxd	$0,64 \times 1,5 = 0,96 \text{ m}^3/\text{d}$
Maksymalne godzinowe zapotrzebowanie na wodę	Q maxh	$0,96 \times 1,6 / 24 = 0,064 \text{ m}^3/\text{h}$

Budynek zasilany będzie w wodę z sieci gminnej poprzez proj. przyłącze i zewnętrzną instalację wody.

#### 2.4.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych :

Odprowadzenie ścieków bytowych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej  
 Ilość ścieków – w ilości poboru wody.

#### 2.4.3. Zagospodarowanie wód opadowych

Wody opadowe należy zagospodarować w granicach działki nr 67/4.  
 Wody opadowe z dachu budynku projektowanego odprowadzane będą poprzez rury spustowe na teren zielony.  
 Nawierzchnie utwardzone zaprojektowano ze spadkami podłużnymi i poprzecznymi o nachyleniu ok. 0,8% -2 % kierując wody opadowe od budynku w stronę terenów zielonych.  
 Teren wokół budynku należy ukształtować w sposób uniemożliwiający spływ wód opadowych w kierunku działek sąsiednich.

#### 2.4.4. Zasilanie energią elektryczną

Budynek zasilany będzie w energię elektryczną z projektowanego złącza kablowo pomiarowego ZKP zlokalizowanego przy granicy działki (wg proj. ENEA Operator Sp. z o.o.).  
 Zasilanie tablicy głównej wykonać kablem YKY 4x10mm<sup>2</sup>. Kabel do rozdzielnic należy ułożyć w ziemi na głębokości 0,7 m, linią falistą, w warstwie piasku 2x10 cm. Kabel na całej długości przykryć folią koloru niebieskiego.

Kabel w budynku układać w rurze PCV f 37. Wszystkie otwory przez które wprowadzane będą kable do budynku należy zabezpieczyć przeciwwilgociowo.

Do rozliczeń za zużytą energię elektryczną przewidziano montaż układu pomiarowego w postaci 3 – fazowego, 1 – strefowego licznika energii czynnej ZMD120 5/100A. Licznik umieszczony będzie na tablicy TL 3 w złączu ZKP. Zamówiona moc przyłączeniowa 12kW pokrywa zapotrzebowanie w energię elektryczną projektowanego budynku. W szafce ZKP jako zabezpieczenie przedlicznikowe stosować wyłącznik nadmiarowo prądowy typu 3xS 311 C 20A.

#### 2.4.5. Dostęp do drogi publicznej

Obsługę komunikacyjną przedmiotowej inwestycji stanowi droga wojewódzka DW 111 Reclaw -Goleniów - działka 192 dr. poprzez działkę 67/23– istniejący zjazd na działkę nr 67/24 pozostaje bez zmian.

#### 2.4.6. Układ komunikacyjny

Dla obsługi budynku administracyjnego zaprojektowano parking - pięć miejsc parkingowych, w tym jedno dla osób z niepełnosprawnościami oraz dojście do budynku.

Projektowane nawierzchnie utwardzone :

1) dojazd :

- kostka betonowa ażurowa gr.8 cm, wypełniona żwirem frakcji 8-16 mm,
- podsypka cementowo - piaskowa (1:4) - gr. 3 - 5 cm,
- warstwa z kruszywa łamanego 0-31,5 mm - gr. 15 cm,
- warstwa z kruszywa łamanego 0-63 mm - gr. 20 cm.

2) miejsca postojowe :

- kostka betonowa gr.8 cm,
- podsypka cementowo - piaskowa (1:4) - gr. 3 - 5 cm,
- warstwa z kruszywa łamanego 0-31,5 mm - gr. 15 cm,
- warstwa z kruszywa łamanego 0-63 mm - gr. 20 cm.

Nawierzchnie należy wykonać w obramieniu z prefabrykowanych obrzeży betonowych 8x30x100 cm, ułożonych na ławie betonowej z beton C20/25 .

#### 2.4.7. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Teren w miejscu usytuowania budynku - posiada nieznaczne zróżnicowanie wysokości od 8,2 – 8,5 m npm , z naturalnym spadkiem w kierunku zachodnim.

Ziemię z wykopów należy wykorzystać do niwelacji terenu , a ewentualny wykopany torf użyć do kształtowania trawników na terenie działki nr 67/24.

Teren wokół budynku należy ukształtować, tak aby uniemożliwić spływ wód opadowych w kierunku działek sąsiednich. Wody opadowe należy w całości zagospodarować w granicach działki nr 67/24.

Ukształtowanie terenu przy granicy z działkami sąsiednimi , wykonać ze spadkiem umożliwiającym spływ wód opadowych w kierunku terenów nieutwardzonych na działce Inwestora.

#### 2.4.8. Urządzenia melioracyjne

W przypadku natrafienia , podczas prac budowlanych, na urządzenia melioracyjne należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny i kierunek spływu wody .

W przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracyjnych należy dokonać naprawy z zachowaniem dotychczasowego kierunku spływu wody.

#### 2.4.9. Gromadzenie odpadów stałych:

Gromadzenie odpadków stałych bytowych odbywać się będzie po wstępnej segregacji w pojemnikach na śmieci ustawionych w osłonie śmietnikowej, a następnie będą wywożone przez specjalistyczne służby na gminne wysypisko odpadów.

#### 2.4.10. Ogrodzenie

Projektowane ogrodzenie wys. 1,5 m należy wykonać z paneli szer. 2,5 m i wys. 1,23 m wykonanych z prętów stalowych zgrzewanych oraz prefabrykowanej podwaliny betonowej wys. 20 cm. Pręty ocynkowane z powłoką poliestrową, kolor grafitowy.

Słupki 60 x 40 mm stalowe ocynkowane pokryte powłoką poliestrową, zakotwione w fundamencie min. 30 x 30 cm z betonu C20/25 (B25) W8.

Stopy pod słupki zagłębić co najmniej do głębokości przemarzania, min. 0,8 m.

Furtka systemowa o szer. 1,0 m – 1 szt.

Brama rozwierna o szer. 3,0 m – 1 szt..

Wszystkie elementy ogrodzenia należy lokalizować wewnątrz działki nr 67/24.

#### 2.4.11. Opaska wokół budynku

Wokół budynku należy wykonać opaskę szerokości 50 cm zabezpieczoną obrzeżem betonowym szer. 6 cm. Przestrzeń pomiędzy fundamentem, a obrzeżem wypełnić żwirem płukany o frakcji 10 do 30 mm ułożonym luźno.

Warstwy opaski :

- żwir płukany 10-30 mm – min. gr. 10 cm,
- geotkanina separacyjna,
- piasek średnioziarnisty zagęszczony – gr. 10 cm,
- grunt rodzimy.

Obrzeże betonowe 6 x 25 x 100 cm na ławie betonowej 20 x 10 cm z betonu C20/25.

### III. INFORMACJE I DANE :

#### 3.1. Informacje o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu

Teren objęty opracowaniem :

- nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.
- nie jest położony w obszarze pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskiego portu i przystani,
- teren położony jest w obszarze Ochrony Natura 2000 Puszcza Goleniowska.

#### 3.2. Informacje o ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków

Na terenie inwestycji nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23.07.2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022r. poz.840).

W oparciu o art.32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r., przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków lub organ wykonawczy właściwej gminy. Należy zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszystkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

### 3.3. Informacje o wpływie eksploatacji górniczej na teren inwestycji

Obszar inwestycji nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 09.06.2011r – prawo geologiczne i górnicze ( Dz.U.z 2022r, poz.1072).

### 3.4. Informacje dotyczące zagrożenia dla środowiska naturalnego oraz higieny i zdrowia użytkowników

#### 3.4.1.Zagrożenia dla środowiska naturalnego

Planowana inwestycja nie wpływa negatywnie na środowisko naturalne.

Nie przewiduje się emisji szkodliwych substancji do środowiska naturalnego podczas użytkowania obiektu.

Nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu podczas eksploatacji .

Zastosowane rozwiązania projektowe w pełni respektują przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego.

Inwestycja nie jest wymieniana w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r.w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.z 2019r.poz.1839 z późn.zm.).

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

#### 3.4.2. Zabezpieczenie potrzeb higieniczno – sanitarnych użytkowników oraz bezpieczeństwa:

Projektowany obiekt spełnia wymogi bezpieczeństwa i ochrony zdrowia użytkowników .

## **IV.INFORMACJE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ**

Lp.		
1.	Funkcja budynku	Budynek biurowy
2.	Powierzchnia zabudowy	77,55 m2
3.	Wysokość budynku	6,39 m
		Wysokość budynku – znacznie poniżej 12 m , co zgodnie z § 8 WT. kwalifikuje go do grupy budynków niskich(N).
4.	Liczba kondygnacji	1
	Kubatura	514 m3
5.	Klasyfikacja pożarowa	ZLIII
6.	klasa odporności pożarowej, odporności ogniowej i stopnia rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dach	Na podstawie § 213 WT. budynki mieszkalne i administracyjne w gospodarstwach leśnych do trzech kondygnacji naziemnych zwolnione są z wymagań dotyczących klasy odporności pożarowej budynków określonych w § 212 oraz dotyczące klasy odporności ogniowej elementów budynków i rozprzestrzeniania ognia przez te elementy określone w § 216.  Elementy drewniane konstrukcji dachu należy impregnować środkami ognioodpornymi do klasy NRO.  Na podstawie § 219 obudowy konstrukcji dachowej należy wykonać w klasie odporności ogniowej EI30.
7.	Zagrożenie wybuchem	Nie występuje
8.	Odległość obiektu od granicy działki	>4 m
9.	Odległość budynku od budynków na działkach sąsiednich	>8 m
10.	Odległość obiektu od granicy lasu	>12 m
11.	Drogi pożarowe	Nie dotyczy
		Dojazd do działki zapewniony poprzez drogę wojewódzką - działka o nr ewid.192 dr.

## V. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU:

### 5.1. Przepisy prawa :

1.	Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. ( Dz.U.2021 poz.2351 z późniejszymi zmianami)	art.3 , art.20 ust1 pkt1c art.5 ust.1
2.	Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2022 poz.1679)	§14 pkt.8
3.	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. z 2022 poz.1225 późniejszymi zmianami )	§12, §13 ust.1, §18, §19, §23 ust.1, §40, §60 §271, §272, §273

### 5.2. Zasięg obszaru oddziaływania obiektu:

- przyjęte rozwiązania projektowe nie ograniczają możliwości zagospodarowania lub zabudowy sąsiednich nieruchomości,
- obszar oddziaływania planowanej inwestycji zamyka się w granicach działki o nr 67/24 , na której inwestycja została zaprojektowana.

## VI. INFORMACJA O POSZANOWANIU UZASADNIONYCH INTERESÓW OSÓB TRZECICH

Zgodnie z ustawą z dnia 07.07.14 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r.poz.2351 z późniejszymi zmianami) inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich , nie może spowodować pogorszenia warunków użytkowania przyległych nieruchomości

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej , środków łączności oraz dostępu do światła dziennego przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego.

Rozwiązania techniczne , usytuowanie budynku, zagospodarowanie terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleb.

## VII.UWAGI OGÓLNE:

- Wszystkie zastosowane materiały i urządzenia muszą posiadać certyfikaty na znak bezpieczeństwa lub deklarację zgodności z Polskimi Normami.
- Wszystkie zmiany ,dokonane w toku wykonania robót ,w stosunku do projektu muszą być uzgodnione z projektantem.
- Projekt objęty jest prawem autorskim zgodnie z „Ustawą o prawie autorskim i prawami pokrewnych” z 4 lutego 1994.Wszelkie kopiowanie, powielanie, odstępowanie i dokonywanie zmian w projekcie bez zgody autora jest niedozwolone i podlega karze.

Opracowała :arch. Elżbieta Kojalowicz.- Bethke