

Przebudowa budynku gospodarczego wraz z zagospodarowaniem terenu i instalacjami wewnętrznymi, położonego na działce nr.1302/4 w m. Gromnik		
INWESTOR:		
<b>Skarb Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe</b> <b>Nadleśnictwo Gromnik</b> <b>ul. Generała Andersa 1</b> <b>33 - 180 Gromnik</b>		
PROJEKTANT:		
 <b>Karol Bulanda</b> <b>BULANDA Architekti</b> <b>Słupnice 859, 34-615 Słupnice</b> <b>NIP: 7372076061, REGON: 364054175</b>		
TEMAT:		
<b>PRZEBUDOWA BUDYNKU GOSPODARCZEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM</b> <b>TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI, POŁOŻONEGO NA DZIAŁCE NR.1302/4 W M.</b> <b>GROMNIK</b>		
ADRES I NUMERY DZIAŁEK:		
<b>Gromnik, 33-180 Gromnik</b> <b>dz. nr 1302/4</b> <b>OBRĘB GROMNIK</b>		
FAZA:		
<b>PROJEKT BUDOWLANY</b>		
<b>BRANŻA ARCHITEKTURA</b>		
TOM/CZĘŚĆ		
<b>TOM I: PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>  <b>Część 1: Zagospodarowanie terenu</b>		
NR PROJEKTU:	DATA:	NR EGZEMPLARZA:
<b>2021/15</b>	<b>CZERWIEC 2021</b>	

ZESPÓŁ PROJEKTOWY			
FUNKCJA:	IMIĘ I NAZWISKO:	UPRAWNIENIA	PODPIS:
PROJEKTANT:	mgr inż. arch. <b>Karol Bulanda</b>	Specjalność architektoniczna MPOIA/027/2017	

# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## Spis treści

1. I. Opis techniczny
2. II. Część rysunkowa

# **I. Opis techniczny.**

## **1. Inwestor:**

Inwestorem jest Skarb Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gromnik, ul. Generała Andersa 1, 33 - 180 Gromnik.

## **2. Przedmiot opracowania:**

Przebudowa budynku gospodarczego wraz z zagospodarowaniem terenu i instalacjami wewnętrznymi, położonego na działce nr.1302/4 w m. Gromnik.

## **3. Zakres opracowania**

Zakres opracowania obejmuje przebudowę budynku gospodarczego wraz z zagospodarowaniem terenu i instalacjami wewnętrznymi polegającą na:

- wykonaniu nowych podziałów pomieszczeń wewnątrz budynku
- częściowym zamurowaniu i wykonaniu nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz bram wraz z wymianą pozostałych okien, drzwi i bram
- wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych,
- zmianie konstrukcji dachu,
- wymianie pokrycia dachu,
- wyburzeniu kominów i wykonaniu nowych,
- wykonaniu nowych warstw podłogowych,
- wykonaniu nowych tynków wewnętrznych i zewnętrznych,
- wykonaniu malowania ścian i sufitów,
- wykonaniu ocieplenia ścian, stropu nad kondygnacją użytkową i podłogi na gruncie
- wykonaniu okładziny drewnianej i kamiennej na elewacjach,
- wykonaniu nowych nadproży,
- wymianie rynien i rur spustowych,
- wykonaniu parapetów zewnętrznych z blachy ocynkowanej powlekanej o grubości 0.7 mm oraz parapetów wewnętrznych w pomieszczeniach PCV,
- wykonaniu wentylacji grawitacyjnej,
- wykonaniu instalacji odgromowej,
- wykonaniu instalacji elektrycznej,
- wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania i cwu
- wykonaniu instalacji gazowej
- wykonaniu instalacji kanalizacji sanitarnej

W zakresie zagospodarowania terenu:

- wykonaniu chodników i opasek wokół budynku oraz częściowo podjazdu o nawierzchni z kostki brukowej,
- częściowym demontażu oraz montażu ogrodzenia panelowego wraz z furtką
- częściowym demontażu nawierzchni asfaltowej oraz wykonaniu powierzchni trawiastej

#### **4. Podstawa opracowania:**

Podstawą niniejszego opracowania są:

- Umowa z Zamawiającym.
- Wizja lokalna, pomiary inwentaryzacyjne i wykonanie inwentaryzacji stanu istniejącego.
- Mapa do celów projektowych.
- Miejscowy Plan Zagospodarowania terenu.
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 ze zm.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U.2019.1186 t.j. z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jedn. Dz.U.2013.1129),
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2012.462),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U.2003.120.1126),
- Zarządzenie nr 9 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 15 marca 2017 r. w sprawie realizacji przez jednostki organizacyjne Lasów Państwowych budynków mieszkalnych i biurowych z wykorzystaniem drewna i materiałów drewnopochodnych,
- Uzgodnienia z Nadleśnictwem Gromnik.

#### **5. Ukształtowanie terenu**

Teren działki o nr ew. 1302/4 jest nieznacznie pochyły. Nie planuje się niwelacji terenu powodującej naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania.

#### **6. Istniejące zagospodarowanie terenu**

Teren objęty opracowaniem znajduje się na działce o nr 1302/4, obręb Gromnik, jednostka ewidencyjna Gromnik. Budynek objęty opracowaniem tj. budynek gospodarczy wraz z zagospodarowaniem terenu i instalacjami wewnętrznymi usytuowany jest na działce o nr 1302/4, obręb Gromnik, jednostka ewidencyjna Gromnik.

Budynek gospodarczy objęty opracowaniem jest budynkiem wolnostojącym, o 1 kondygnacji nadziemnej (parter + poddasze nieużytkowe). Budynek nie jest podpiwniczony. Bryła zwarta na rzucie o kształcie zbliżonym do prostokąta z dachem dwuspadowym. Wejście do budynku znajduje się od strony północnej. Obecnie w budynku znajdują się pomieszczenia gospodarcze oraz garaże.

Budynek gospodarczy objęty opracowaniem nie jest wpisany do Rejestru Zabytków ani do Gminnej Ewidencji Zabytków. Działki nie znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Oprócz przedmiotowych budynków na działce znajdują się budynek główny Nadleśnictwa Gromnik, 2 budynki mieszkalne, 2 budynki gospodarcze, droga gruntowa, ogrodzenie, brama wjazdowa, tereny zielone.

## **7. Projektowane zagospodarowanie terenu**

Projekt zagospodarowania przewiduje wykonanie chodników i opasek wokół budynku o nawierzchni z kostki brukowej o grubości 6cm oraz częściowo podjazdu o nawierzchni z kostki brukowej o grubości 8cm. Planowany jest również częściowy demontaż oraz montaż ogrodzenia panelowego wraz z furtką, a także częściowy demontaż nawierzchni asfaltowej oraz wykonanie powierzchni trawiastej.

## **8. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu**

Na działkach objętych opracowaniem znajduje się sieć gazowa, kanalizacyjna, energetyczna, telekomunikacyjna, wodna. Budynek jest obecnie przyłączony do sieci energetycznej i wodociągowej. Planuje się wykonanie przyłącza gazowego i kanalizacyjnego (według odrębnego opracowania).

## **9. Projektowany chodnik i opaska wokół budynku**

Nawierzchnię wykonać z kostki brukowej gr 6cm typu Nostalite, w kolorze wiśni, zbliżonym do RAL 3005.

Prace należy rozpocząć od wyznaczenia granic układanej nawierzchni oraz górnego jej poziomu za pomocą sznurka rozpiętego pomiędzy palikami. Następnie należy usunąć wierzchnią warstwę roślinności i humusu na głębokość 40 cm przy użyciu maszyn budowlanych. Wykop należy dokładnie oczyścić z korzeni roślin. Następnie wyrównać i zagęścić dno z zastosowaniem piasku o grubości ok. 10 cm. Podbudowę należy wykonać z warstwy kruszywa łamanego o frakcji 31,5 - 63 mm (grubość warstwy 16 cm) oraz kruszywa o frakcji 16 - 31,5 mm (grubość warstwy 4 cm). Podbudowę należy układać warstwami o grubości około 10-15 cm, zagęszczając każdą warstwę przy pomocy zagęszczarki wibracyjnej.

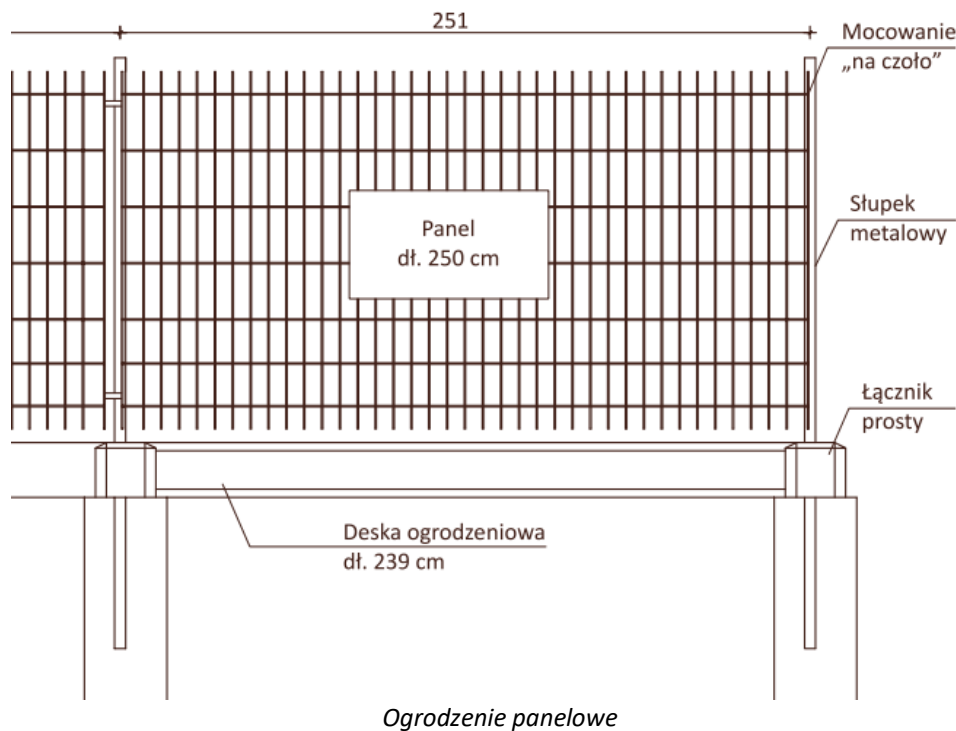
Grubość warstwy przed zagęszczeniem powinna być o ok. 20% większa niż przewidywana w projekcie. Wykonana podbudowa musi utrzymywać projektowane spadki 1%.

Następnie należy wkopać obrzeża betonowe 6x 30 cm. Obrzeża należy wykonać na fundamencie z półsuchego betonu. Kolejnym etapem jest wykonanie podsypki z grysu o uziarnieniu 2-8 mm o grubości 4 cm w celu wyrównania podłoża oraz zapewnienia dobrego osadzenia nawierzchni. Warstwę grysu należy wyrównać uwzględniając projektowane spadki. Następnie należy ułożyć kostkę brukową o grubości 6 cm. Wielkość szczelin między kostkami powinna wynosić 3 -5 mm. Do wypełniania szczelin między kostkami należy stosować piasek płukany 0 -2 mm. Kostkę należy dobić wibratorem płytowym z osłoną tworzywową aby nie porysować powierzchni kostek. Przed zawibrowaniem powierzchnia kostek powinna być czysta oraz sucha. Po wibracji należy uzupełnić wypełnienie szczelin.

## **10. Ogrodzenie panelowe**

Przewiduje się wykonanie ogrodzenia panelowego typ 3W (z 3 przetłoczeniami) z drutu o średnicy 5 mm o wysokości około 153 cm. Panele ogrodzeniowe ocynkowane, powlekane PCV w kolorze zielonym. (zbliżone do istniejącego ogrodzenia)

Budowę nowego ogrodzenia należy rozpocząć od wyznaczenia miejsc pod słupki ogrodzeniowe, z uwzględnieniem wymiarów desek betonowych. Następnie należy wywiercić otwory na głębokość przemarzania, zalać otwory betonem klasy C12/15 i umieścić w nich słupki. Po wyschnięciu stóp, należy osadzić na zaprawie łączniki proste oraz osadzić w nich deski betonowe. Pod deskami powinna znajdować się przepuszczalna warstwa podsypki. Do słupków należy zamocować panele ogrodzeniowe.



## **11. Projektowany podjazd**

Nawierzchnię wykonać z kostki brukowej gr 8cm typu Behaton, w kolorze szarym, zbliżonym do RGB 82,82,82.

Prace należy rozpocząć od wyznaczenia granic układanej nawierzchni oraz górnego jej poziomu za pomocą sznurka rozpiętego pomiędzy palikami. Następnie należy usunąć wierzchnią warstwę roślinności i humusu przy użyciu maszyn budowlanych. Wykop należy dokładnie oczyścić z korzeni roślin. Następnie wykonać profilowanie i zagęszczenie podłoża pod warstwy konstrukcyjne nawierzchni. Podbudowę należy wykonać z warstwy tłucznia kamiennego o frakcji 31,5 - 63 mm (grubość warstwy po zagęszczeniu 15 cm) oraz tłucznia kamiennego o frakcji 0 - 31,5 mm (grubość warstwy po zagęszczeniu 8 cm). Podbudowę należy układać warstwami, zagęszczając każdą warstwę przy pomocy zagęszczarki wibracyjnej.

Grubość warstwy przed zagęszczeniem powinna być o ok. 20% większa niż przewidywana w projekcie. Wykonana podbudowa musi utrzymywać projektowane spadki. Należy wykonać krawężniki betonowe wystające 15x30cm, podsypka cementowo-piaskowa. Krawężniki należy wykonać na ławach betonowych z oporem. Następnie należy ułożyć nawierzchnię z kostki brukowej o grubości 8 cm. Wielkość szczelin między kostkami powinna wynosić 3 -5 mm. Do wypełniania szczelin między kostkami należy stosować

piasek płukany 0 -2 mm. Kostkę należy dobić wibratorem płytowym z osłoną tworzywową aby nie porysować powierzchni kostek. Przed zawibrowaniem powierzchnia kostek powinna być czysta oraz sucha. Po wibracji należy uzupełnić wypełnienie szczelin.

## **12. Obsługa komunikacyjna**

Teren działki budowlanej, na której zlokalizowane są budynki przylega od strony południowo - wschodniej do działki drogowej nr 523 – droga gminna. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z w/w drogi poprzez istniejący zjazd.

## **13. Miejsca parkingowe**

Na działce zlokalizowane są 22 istniejące miejsca postojowe. W projektowanym budynku zlokalizowane są dwa garaże.

## **14. Ogrodzenie terenu inwestycji**

Przewiduje się ogrodzenie terenu - ogrodzenie panelowe.

## **15. Wpływ inwestycji na środowisko**

Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z dnia 12 listopada 2010r.)

Inwestycja objęta wnioskiem nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Projekt nie przewiduje zmian w zakresie:

- gospodarki odpadami
- odprowadzenia wód opadowych
- emisji pyłów, hałasu, wibracji i promieniowania - funkcja i charakter obiektu, jego eksploatacja nie powodują emisji pyłów, hałasu, wibracji i promieniowania.

## **16. Dane informujące, czy na terenie inwestycji występują podlegające ochronie formy przyrody związane z Naturą 2000.**

Przedmiotowy teren nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych. Na terenie inwestycji nie występują podlegające ochronie formy przyrody związane z Naturą 2000 i teren Inwestycji nie jest objęty żadną ochroną w myśl ustawy o ochronie środowiska.

## **17. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego.**

Teren inwestycji nie leży w strefie terenów górniczych.

## **18. Nadzór archeologiczny.**

Teren inwestycji nie leży w strefie nadzoru archeologicznego.

## **19. Zagospodarowanie mas ziemi**

W związku zrealizowaną inwestycją planuje się wykonanie rozkopów w celu wykonania izolacji i ocieplenia ścian fundamentowych budynku oraz wykonanie korytowania i profilowania podłoża pod projektowane utwardzenie terenu. Masy ziemne będą w czasie tych robót przechowywane w obrębie działki, a następnie przywrócone na miejsce pierwotne oraz zagospodarowane na działce.

## **20. Zagospodarowanie zielenią.**

Bez zmian.

## **21. Określenie obszaru oddziaływania obiektu**

Inwestycja nie zmienia obszaru oddziaływania obiektu . Obszar oddziaływania obiektu zawiera się w granicy działek objętych opracowaniem.

### **A. ANALIZA ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW KUBATUROWYCH.**

#### **1. Oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu:**

- naturalne oświetlenie/ przesłanianie - normy spełnione
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych - w granicach własnej działki,
- miejsca gromadzenia odpadów stałych - śmietnik w granicach własnej działki,
- studnie - nie dotyczy
- zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe – nie dotyczy
- zieleń i urządzenia rekreacyjne - zieleń ogrodowa, niska i średniowysoka (nie zakłada się zacienienia działek sąsiednich), urządzeń rekreacyjnych nie zakłada się – brak zmiany w formowaniu zieleni

#### **2. Oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie bryły (formy):**

- przesłanianie: zgodnie z § 13.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lokalizacja projektowanego budynku względem granic z działkami sąsiednimi nie ogranicza dopływu światła słonecznego w obiektach na nieruchomościach sąsiednich
- zacienienia: zgodnie z § 60.1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje mieszkalne powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 7:00 - 17:00. Projektowany budynek nie powoduje zacienienia działek sąsiednich w wymaganych godzinach nasłonecznienia - warunek spełniony.

Uwarunkowania wynikające z przesłanek lokalnych, dotyczących regulacji Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wskazują, że realizacja planowanej inwestycji nie ma wpływu na możliwość zabudowy na działkach



sąsiednich, będzie możliwe uzyskanie wskaźnika intensywności zabudowy oraz funkcję zabudowy sąsiednich działek.

#### B. ANALIZA UWARUNKOWAŃ FORMALNO - PRAWNYCH MOGĄCYCH MIEĆ WPŁYW NA OKREŚLENIE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA

- zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odległości budynku od granic działki są zachowane.
- zgodnie z §171 - 173 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odległości budynku mieszkalnego od granic działki i sąsiednich budynków spełniają wymagania ochrony przeciwpożarowej powyżej 8 m;
- art. 5 ust.1 Ustawa Prawo Budowlane - Projektowany obiekt nie generuje hałasów i drgań oraz zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wód. Nie wprowadza szczególnych wymagań dotyczących usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

-Projektowany obiekt nie powoduje uciążliwości w postaci hałasu w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zmianami)

W trakcie wykonywania obiektu nie przewiduje się ponadnormatywnych drgań oraz hałasów. Nieznaczne niedogodności mogą się pojawić w trakcie budowy obiektu lecz ich charakter jest przejściowy.

Zakres oddziaływania ustalono w granicach działek nr ewid. 1302/4 inwestora.

#### **22. Użytkowanie obiektów przez osoby niepełnosprawne**

Obiekt nie jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych. Dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych nie jest przedmiotem tego opracowania.

#### **23. Bilans terenu**

Powierzchnia działki nr ewid. 1302/4:	32 700 m <sup>2</sup>
Powierzchnia terenu inwestycji w granicach przeznaczenia terenu zgodnie z MPZP o symbolu D29 RU	8 965 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy:	762 m <sup>2</sup>
Powierzchnia utwardzona (projektowana):	251m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna:	6 119 m <sup>2</sup>

## **24. Zgodność z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Obszar objęty opracowaniem znajduje się na terenie oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem D29-RU (tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich)

Dla terenu oznaczonego symbolem D29-RU:

- utrzymuje się istniejącą zabudowę, o ile nie koliduje ona z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, z możliwością jej przebudowy i odbudowy oraz rozbudowy i nadbudowy - **warunek spełniony. Budynek objęty opracowaniem podlega przebudowie.**

-Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego opracowaniem min. 20%:

**68% > 20% - warunek spełniony**

-Wymagany maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu objętego opracowaniem max. 60%:

**8% < 60% - warunek spełniony**

- Parametry projektowanej zabudowy gospodarczej zw. z gospodarką leśną powinny osiągnąć wysokość nie większą niż 9m (oraz max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe) licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do poziomu kalenicy, przy czym maksymalne wyniesienie poziomu parteru ponad poziom najniższego położonego poziomu terenu przy budynku, nie może przekroczyć wysokości 1,5 m.

**Wysokość budynku zgodnie z definicją z MPZP = 7,00 – warunek spełniony**

- Forma budynków powinna nawiązywać do cech zabudowy charakterystycznej dla krajobrazu kulturowego Gminy, z wykluczeniem stosowania dachów płaskich, oraz obowiązkiem stosowania dachów spadzistych, symetrycznych dwu- lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach 12- 45°, w nawiązaniu do architektury tradycyjnej – z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych. Parametry dotyczą projektowanej zabudowy gospodarczej zw. z gospodarką leśną.

Nakazuje się stosowania w kolorystyce pokryć dachowych barw ciemnych, w tym: rudych, bordowych, brązowych, szarych, ciemnozielonych, grafitowych. Nakazuje się stosowania w materiałach pokryć dachowych gontów, dachówek ceramicznych, blachy dachówkowej, falistej lub płaskiej.

**Kąt nachylenia połaci dachowej budynku gospodarczego wynosi 32° – warunek spełniony.**

## II. Część rysunkowa

NR RYSUNKU	NAZWA RYSUNKU	SKALA
AZ.01	Projekt zagospodarowania terenu	1:500