

**OPIS TECHNICZNY**  
**DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
**PRZEBUDOWY, ROZBUDOWY, NADBUDOWY 2 BUDYNKÓW**  
**ADMINISTRACYJNO-BIUROWYCH NADLEŚNICTWA BIELSK**  
**WRAZ Z POŁĄCZENIEM FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYM TYCH**  
**BUDYNKÓW, WRAZ Z NIEZBĘDNYMI BUDOWLAMI I URZĄDZENIAMI**  
**BUDOWLANymi, NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I**  
**ZAGOSPODAROWANIEM TERENU PRZY UL. STUDZIOWODZKIEJ 39 W**  
**BIELSKU PODLASKIM, NA DZIAŁCE NR 931, OBRĘB BIELSK PODLASKI.**  
**KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO – XVI.**

**1. DANE OGÓLNE:**

Adres inwestycji: Bielsk Podlaski, ul. Studziwodzka 39, działka nr 931,  
obręb Bielsk Podlaski.

Inwestor: Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe  
Nadleśnictwo Bielsk ul. Studziwodzka 39, 17-100 Bielsk Podlaski,

Jednostka projektowa: Usługi Projektowe - Lech Żendzian,  
ul. J.I. Kraszewskiego 21a/10, 15-024 Białystok.

Projektant mgr inż. arch. Lech Żendzian.

**2. PODSTAWA OPRACOWANIA:**

- Umowa nr SA.271.10.2020 z dnia 14.12.2020 r. ze Skarbem Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Bielsk,
- Decyzja nr 8/2020 lokalizacji inwestycji celu publicznego, z dnia 09.04.2020 r., znak GP.6733.5.2020.ZT.
- Inwentaryzacja architektoniczna – opracował mgr inż. arch. Cezary Rogal.
- Koncepcja architektoniczna – opracował mgr inż. arch. Cezary Rogal.
- Ekspertyza techniczna wraz z opinią architektoniczną – opracował mgr inż. arch. Cezary Rogal, mgr inż. Marek Huszcza.
- Mapa do celów projektowych.
- Badania geotechniczne podłoża gruntowego.
- Obowiązujące przepisy ustawy – Prawo Budowlane oraz normy PN.

**3. PRZEDMIOT INWESTYCJI, ZAKRES OPRACOWANIA:**

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa, rozbudowa, nadbudowa 2 budynków administracyjno-biurowych wraz z połączeniem funkcjonalno-przestrzennym tych budynków, wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami budowlanymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr 931 przy ul. Studziwodzkiej 39 w Bielsku Podlaskim. Opracowaniem objęto w/w zakres inwestycji.

**4. LOKALIZACJA:**

Budynek Nadleśnictwa Bielsk usytuowany jest na działce nr 931, obręb Bielsk Podlaski, położonej na terenie PGL LP Nadleśnictwo Bielsk przy ul. Studziwodzkiej 39 w Bielsku Podlaskim.

**5. OPIS ISTNIEJĄCEGO TERENU:**

Przedmiotowa działka nr 931, klasyfikowana jako Ls, na której planowana jest rozbudowa budynku, jest zabudowana, zagospodarowana, zaopatrzona w infrastrukturę techniczną oraz ogrodzona. Na działce o kształcie zbliżonym do prostokąta, w zachodniej części, od strony ulicy, zlokalizowany jest budynek administracyjny nadleśnictwa, następnie budynki warsztatowe wraz z wydzielonym funkcjonalnie budynkiem Izby Edukacji Przyrodniczo – Leśnej.

Teren wokół budynku jest całkowicie zagospodarowany i podzielony funkcjonalnie na 2 strefy: strefa wejścia głównego oraz strefa gospodarcza. Działka posiada dwa zjazdy z ul. Studziwodzkiej.

W strefie wejścia głównego zlokalizowany jest budynek administracyjny, budynek leśnictwa oraz część budynku warsztatowego mieszczącego izbę edukacyjną. Na tej części działki występuje zieleń urządzona, elementy małej architektury, maszt o konstrukcji stalowej oraz nawierzchnie utwardzone z kostki brukowej stanowiące dojścia, dojazdy, a także parking z miejscami postojowymi. Strefa wejścia głównego jest wygradzona od strefy gospodarczej wewnętrznym ogrodzeniem stalowym ażurowym.

Strefa gospodarcza, o nawierzchni utwardzonej z trylinki, znajduje się w głębi działki, za ogrodzeniem wewnętrznym z dwiema bramami wjazdowymi. Znajdują się tam budynki garażowe, wiata o konstrukcji stalowej, pozostała część budynku warsztatowego oraz rampa betonowa, a także dwa budynki gospodarczo-magazynowe. Za zabudowaniami gospodarczymi i rampą teren jest utwardzony - o nawierzchni z płyt betonowych z niewielkim zieleńcem oraz z zielenią wysoką. Przy granicy działki znajdują się dwa niewielkie budynki gospodarczo-magazynowe. Zarówno strefa wejścia głównego, jak i część gospodarcza jest otoczona szpalerem drzew i krzewów, zlokalizowanych wzdłuż granicy działki.

W granicach działki inwestora znajduje się istniejące uzbrojenie terenu:

- kanalizacji sanitarna,
- kanalizacja deszczowa,
- przyłącza ciepłne,
- wodociąg z hydrantem,
- instalacje elektroenergetyczne,
- oświetlenie terenu,
- sieć teletechniczna.

## **6. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI:**

Sposób kształtowania projektowanej zabudowy uwzględnia ograniczenia, wynikające z istniejącej zabudowy – budynku administracyjnego i budynku Izby Edukacji Przyrodniczo-Leśnej oraz pozostałych budynków, a także z istniejącego układu komunikacyjnego, który zasadniczo nie ulega zmianie.

Zakres zmian zagospodarowania terenu, wynikających bezpośrednio z rozbudowy budynku, obejmuje teren zielony i fragment nawierzchni utwardzonej pomiędzy w/w budynkami w strefie wejścia głównego. Parking oraz pozostała część placu utwardzonego pozostaje bez zmian. W zagospodarowaniu terenu w części gospodarczej, ze względu na planowaną rozbiórkę wiaty, rozbiórkę części końcowej budynku warsztatowego oraz rozbiórkę rampy betonowej, zagospodarowanie w przyszłości ulegnie zmianie, a teren po wykonaniu rozbiórek, zostanie utwardzony kostką brukową, z przeznaczeniem na miejsca postojowe. W projekcie zagospodarowania terenu uwzględniono sytuacyjnie w/w zamierzenia inwestora – jako rezerwę terenu do realizacji w przyszłości. Będą one wymagały wykonania przebudowy w/w strefy komunikacyjnej z uwzględnieniem wymiany nawierzchni i dostosowania ukształtowania terenu do nowego układu komunikacyjnego. Fragment istniejącego utwardzenia strefy gospodarczej w głębi działki, zostanie zlikwidowany i przeznaczony na teren zielony, na którym zlokalizowane zostaną wymienniki gruntowe wraz z instalacją dolnego źródła ciepła – na potrzeby pompy ciepła.

Projektowany budynek administracyjny, pełniący funkcję łącznika pomiędzy istniejącymi budynkami, usytuowany został prostopadle do ulicy oraz istniejącego budynku administracyjnego nadleśnictwa, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy i przedłużenie budynku izby edukacyjnej. Projektowana zabudowa planowana jest na odcinku dojazdu, łączącego obecnie strefę dojazdu głównego z dojazdem gospodarczym. Likwidacja w/w odcinka ciągu jezdni nie powoduje konieczności przebudowania

istniejących głównych ciągów jezdnych – głównego i gospodarczego. Likwidacji ulega istniejący hydrant oraz elementy zagospodarowania, takie jak studnie ozdobne oraz drewniane elementy małej architektury, a także część drzew i krzewów, kolidująca z inwestycją. Do projektowanej zabudowy wymagana jest droga pożarowa, której funkcję spełni dojazd główny, oparty o istniejący zjazd z ulicy oraz istniejący plac manewrowy. W strefie wjazdowej znajduje się parking dla samochodów osobowych na 10 miejsc, w tym 1 miejsce parkingowe dla osób niepełnosprawnych.

Układ ciągów pieszych obecnego głównego wejścia od strony ulicy, pozostawiono w niezmienionej formie, wraz z zachowaniem istniejących nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej. W strefie projektowanej rozbudowy, po obu stronach budynku, zaplanowany został układ chodników, jako dojście główne oraz dojścia do wyjść ewakuacyjnych.

Od strony istniejącego parkingu zaprojektowano dojście do budynku oraz niewielki plac rekreacyjny przed projektowanym wejściem głównym.

Ukształtowanie terenu na działce jest zasadniczo płaskie z nieznacznym spadkiem w kierunku wschodnim.

Na działce występuje zieleń wysoka w formie szpaleru drzew i krzewów iglastych wzdłuż granic działki od strony działek sąsiadujących oraz w formie pojedynczych nasadzeń w strefie wejściowej, od strony ulicy. Drzewa kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu, przeznaczone zostaną do wycinki. Zachowana zostanie część istniejącego drzewostanu oraz wprowadzone zostaną nowe nasadzenia drzew i krzewów w strefie zieleni, przyległej do projektowanej zabudowy. Pozostały teren, w tym teren likwidowanego utwardzenia terenu w głębi działki, wykorzystany zostanie na trawniki.

Zewnętrzne ogrodzenie terenu pozostaje bez zmian, natomiast planowany jest demontaż ogrodzenia stalowego wewnętrznego z bramą wjazdową na dojeździe głównym, a także przeniesienie ogrodzenia na dojeździe gospodarczym - ogrodzenie zlokalizowane zostanie na wysokości ściany szczytowej budynku. Przed w/w ogrodzeniem planowany jest plac gospodarczy utwardzony z miejscem do gromadzenia odpadków z ich segregacją.

## **7. UKŁAD KOMUNIKACYJNY:**

### **Rozwiązania sytuacyjne:**

Obsługa komunikacyjna budynku odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o istniejące dwa zjazdy z drogi publicznej ul. Studziwodzkiej oraz z pozostawieniem istniejących dwóch ciągów jezdnych: głównego i gospodarczego.

Projektowana inwestycja nie generuje dodatkowych miejsc parkingowych - liczba osób zatrudnionych nie ulega zmianie. W perspektywie, w części gospodarczej planowany jest dodatkowy parking dla samochodów osobowych.

Dojście do budynku nowoprojektowanego odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach – od strony istniejącego parkingu przy dojeździe głównym, od strony obecnego wejścia głównego do istniejącego budynku administracyjnego oraz dojściem z funkcją dojazdu od strony dojazdu gospodarczego, które umożliwi dostęp do budynku osobom niepełnosprawnym z ciągu komunikacji ogólnej przy ul. Studziwodzkiej. Dojazd główny będzie pełnił jednocześnie funkcję drogi pożarowej.

### **Bilans miejsc parkingowych:**

Projektowana inwestycja przeznaczona jest na potrzeby własne Nadleśnictwa Bielsk i nie powoduje zmiany liczby zatrudnionych pracowników – nie generuje potrzeby zwiększenia liczby miejsc postojowych.

### **Rozwiązanie wysokościowe:**

Wysokościowo projektowane nawierzchnie utwardzone dowiązано do istniejącej nawierzchni dojazdów i chodników, z uwzględnieniem projektowanego budynku i poziomu posadzki parteru.

**Konstrukcja nawierzchni:**

Nawierzchnia dojazdów nie zmienia się – przebudowa, wynikająca z budowy łącznika, ogranicza się do wbudowania krawężników w istniejący układ dojazdów. Dojścia zaprojektowano z kostki granitowej. Kostka ułożona będzie na podbudowie z kruszywa naturalnego oraz na warstwie mrozochronnej żwirowej. Istniejące dojścia z kostki betonowej, których zasadniczy układ nie ulega zmianie, zostaną przebudowane z uwzględnieniem poszerzenia do wymaganej szerokości 1,50 m wraz ze zmianą nawierzchni na kostkę granitową. Obramowanie nawierzchni ciągów pieszych - obrzeżem z kostki granitowej.

**8. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:**

Zaopatrzenie w wodę – na dotychczasowych zasadach, z miejskiej sieci wodociągowej, istniejącym przyłączem.

Zaopatrzenie w ciepło pomieszczeń – poprzez projektowane pompy ciepła, również do celów chłodzenia; jako rezerwa źródła ogrzewania pozostaje istniejąca kotłowni olejowa.

Zaopatrzenie w energię elektryczną – na dotychczasowych zasadach, z istniejącej sieci energetycznej, poprzez projektowane złącza kablowe zasilania podstawowego i rezerwowego.

Kanalizacja kablowa – istniejącym przyłączem kablowym.

Odprowadzenie ścieków komunalnych – na dotychczasowych zasadach, do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, istniejącym przyłączem.

Odprowadzenie wód opadowych z dachów oraz nawierzchni utwardzonych – na dotychczasowych zasadach, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, istniejącym przyłączem.

**Infrastruktura projektowana:**

- przyłącza c.o.,
- wodociąg,
- instalacja doziemna kanalizacji deszczowej,
- instalacja doziemna kanalizacji sanitarnej,
- instalacja dolnego źródła ciepła,
- instalacja elektryczna doziemna nN – zasilanie,
- instalacja elektryczna doziemna nN – oświetlenie,
- rezerwa terenu pod złącza kablowe PGE zasilania podstawowego i rezerwowego,
- agregat prądotwórczy, agregat skraplający – jednostka zewnętrzna.

**Uzbrojenie do rozbiórki:**

- wodociąg,
- przyłącza c.o.,
- instalacja doziemna kanalizacji sanitarnej,
- instalacja doziemna kanalizacji deszczowej,
- kabel energetyczny Nn
- kabel energetyczny oświetleniowy.

**Wody opadowe.**

Odprowadzenie wód opadowych z dachu istniejących budynków i projektowanego budynku – na dotychczasowych zasadach, do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, istniejącym przyłączem, projektowaną instalacją zewnętrzną.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z istniejących powierzchni utwardzonych – częściowo do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, istniejącym przyłączem, za pomocą wpustów istniejących i przebudowywanych. Część wód

opadowych zostanie odprowadzona na projektowany teren zielony, z wykorzystaniem naturalnego spływu wód istniejącym utwardzeniem terenu.

Inwestycja nie zmienia kierunków spływu naturalnego wód opadowych.

#### 9. BILANS TERENU:

Powierzchnia zabudowy	1 513,30 m <sup>2</sup>	15,50 %, (max. 80%)
w tym: budynek projektowany	- 768,30 m <sup>2</sup> ,	
- budynki istniejące	- 745,00 m <sup>2</sup> ,	
Drogi, chodniki, murki, opaski	3 775,40 m <sup>2</sup>	38,70 %, (min. 10 %)
Zieleń	4 479,30 m <sup>2</sup>	45,80 %.
<hr/>		
Razem	9 768,00 m <sup>2</sup>	100,00 %

#### 10. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ:

Patrz dodatkowo: Projekt architektoniczno-budowlany.

Istniejące budynki z projektowaną nadbudową oraz nowoprojektowany stanowiące całość, to budynek o 2 kondygnacjach nadziemnych, niski (N) o wysokość do 12,0 m, zaliczany jest w całości do kategorii zagrożenia ludzi ZL III (budynek usługowo-biurowy) z pomieszczeniami do jednoczesnego przebywania do 50 osób niebędących ich stałymi użytkownikami.

##### Drogi pożarowe.

Projektowany budynek jest obiektem niskim, klasyfikowanym jako ZL III, dla którego jest wymagane doprowadzenie drogi pożarowej (powierzchnia strefy pożarowej przekracza 1 000 m<sup>2</sup>). Drogę pożarową, w wymaganej odległości od 5,0 m do 15,0 m od ściany obiektu chronionego o długości przekraczającej 60 m, stanowi:

- istniejący dojazd główny do budynku istniejącego oraz nowoprojektowanego z placem zapewniającym możliwość zawrócenia wozu bojowego PSP w strefie gospodarczej – od strony dłuższego boku,
- ulica Studziwodzka – od strony krótszego boku.

##### Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.

Wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewnią dwa istniejące hydranty zewnętrzne usytuowane w ulicy Studziwodzkiej, zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej z ulicy Studziwodzkiej - jeden hydrant w odległości 23,90 m oraz drugi hydrant w odległości 107,30 m od budynku istniejącego.

Na etapie realizacji należy dokonać sprawdzenia parametrów wymaganej wydajności hydrantów, wynoszącej 20 dm<sup>3</sup>/s.

##### Usytuowanie budynku.

Odległości od istniejących budynków spełniają wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Projektowany budynek usytuowano względem granic działek sąsiednich w odległościach co najmniej 4,0 m ścianami zewnętrznymi z otworami okiennymi i drzwiowymi oraz w odległości co najmniej 3,0 m ścianami bez otworów. Zachowano wymagane odległości do istniejących budynków na działkach sąsiednich.

Długość całego obiektu – 61,67 m.

Szerokość całego obiektu – 22,39 m.

Wysokość całego obiektu – 8,78 m,

Powierzchnia zabudowy całego obiektu – 768,30 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia użytkowa całego obiektu – 1 121,60 m<sup>2</sup>,

Ilość kondygnacji – 3 (w tym 2 kondygnacje nadziemne).

### **11. ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO:**

Nie występują istniejące zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu i jego otoczenia oraz nie są przewidywane w/w zagrożenia po zrealizowaniu inwestycji.

Teren zamierzenia budowlanego nie znajduje się w granicach terenu górniczego – wpływ eksploatacji górniczej na działkę nie występuje.

### **12. OCHRONA KONSERWATORSKA:**

Przedmiotowa działka nr 931 nie jest wpisana do rejestru zabytków, nie zachodzą okoliczności zawarte w art. 36 ust. 1 pkt 1 Ustawy o ochronie zabytków.

### **13. DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH:**

Do nowoprojektowanego budynku zapewniono możliwość wejścia osobom niepełnosprawnym, w tym również wjazdu na wózkach inwalidzkich na poziom parteru, poprzez projektowane chodniki szerokości minimum 1,50 m, ze spadkami nie przekraczającymi 4% oraz bez barier architektonicznych.

W strefie wjazdu głównego jest zapewnione miejsce postojowe na potrzeby osób niepełnosprawnych, z którego dojście do wejścia głównego odbywać się będzie projektowanym chodnikiem. Dojście do budynku od strony ulicy odbywać się będzie od strony dojazdu gospodarczego poprzez istniejące dojście z funkcją dojazdu o szerokości minimum 4,50 m – bramą o szerokości 6,00 m, prowadzące do wejścia bocznego.

W budynku zapewniono dostęp osobom niepełnosprawnym na wszystkie kondygnacje nadziemne poprzez zastosowanie schodolaza, przechowywanego na poziomie parteru, w klatce schodowej budynku nowoprojektowanego.

### **14. ZGODNOŚĆ INWESTYCJI Z DECYZJĄ LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO:**

Planowane zamierzenie inwestycyjne, zabudowa usługowa, polegająca na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie 2 budynków administracyjno-biurowych Nadleśnictwa Bielsk wraz z połączeniem funkcjonalno-przestrzennym tych budynków wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami budowlanymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, jest zgodne z zapisem decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego. W ramach inwestycji uwzględniono:

- linię zabudowy - linię wyznaczoną przez istniejący na działce budynek od strony ul. Studziwodzkiej,
- powierzchnię zabudowy: obiekty kubaturowe – max. 80% pow. działki,
- szerokość elewacji frontowej - do 75 m,
- wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych, gzymsu lub attyki – do 12 m,
- geometrię dachów: kąt nachylenia od 0° do 45°, wysokość kalenicy głównej do 12 m, układ połaci dachowych: dwuspadowy, kierunek głównej kalenicy: prostopadle do dotychczasowego przebiegu głównej kalenicy obiektów objętych wnioskiem,
- obsługę komunikacyjną z drogi publicznej (ul. Studziwodzkiej) istniejącym zjazdem publicznym – dwa zjazdy, posiadanie przez inwestora 10 miejsc postojowych, w tym 1 miejsce dla samochodów przewożących osoby niepełnosprawne,
- powierzchnię biologicznie czynną min. 10 % powierzchni działki.

Opracował:  
mgr inż. arch. Lech Żendzian