

Staszów, dnia 16.02.2021 r.

Zn. spr. SA.20.2.2020.S

Notatka służbowa
sporządzona w Nadleśnictwie Staszów
w sprawie założeń przedprojektowych
dotyczących rozbudowy istniejącego budynku
gospodarczego podleśniczówki o pomieszczenia
przeznaczone na kancelarię leśnictwa Bukowa

Obecni:

1. Tomasz Marcinek - zastępca Nadleśniczego
2. Marcin Maruszewski – inżynier nadzoru
3. Lidia Stachurska – sekretarz nadleśnictwa

W wyniku dokonanej lustracji na gruncie ustalono jak niżej:

I. Opis stanu aktualnego.

W zasobach Nadleśnictwa Staszów zgodnie z opracowanym Programem Gospodarowania Zasobami Lokalowymi znajduje się 11 lokali niezbędnych. Jest to stan docelowy zabezpieczający sprawne funkcjonowanie naszej jednostki. Jednocześnie w Nadleśnictwie jest zatrudnionych 16 osób na stanowiskach na których pracownikowi przysługuje bezpłatne mieszkanie w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny oraz sposobu i trybu przyznawania i zwalniania tych mieszkań (Dz. U. Nr 221, poz 1751),

Podział na leśnictwa jest docelowy i optymalny. Leśnictwo Bukowa o powierzchni 1216,04 ha posiada kancelarię mieszczącą się w budynku o nr inw. 110/39 położonym w miejscowości Wiązownica Kolonia w gminie Staszów. Budynek zgodnie z zatwierdzonym Programem Gospodarowania Zasobami Lokalowymi Nadleśnictwa Staszów został przeznaczony do sprzedaży. Budynek został zakupiony w roku 1976. Jest to budynek murowany, fundamenty betonowe, ściany nośne z cegły ceramicznej pełnej, strop nad piwnicą stanowi płyta żelbetowa, nad parterem strop drewniany belkowy, więźba dachowa kleszczowo – płatwiowa drewniana, dach czterospadowy kryty blachą trapezową, stolarka okienna typowa drewniana stan średni, w ganku w złym stanie, stolarka drzwiowa drewniana płytowa. Budynek położony jest w enklawie wśród gruntów obcych.

Wartość użytkowa budynku zadowalająca, stan techniczny budynku określa się jako średni, zapewniający bezpieczne użytkowanie. Nieruchomość planowana jest do sprzedaży w roku 2022.

Zadanie objęte założeniami przedprojektowymi jest uwzględnione w planie wieloletnim Nadleśnictwa Staszów na lata 2022-2025 w zakresie inwestycji kubaturowych.

Zadanie jest uwzględnione w Programie Gospodarowania Zasobami Lokalowymi Nadleśnictwa Staszów gdzie planowana jest budowa samodzielnej kancelarii leśnictwa Bukowa. Z przyczyn ekonomicznie uzasadnionych przewiduje się rozbudowanie istniejącego budynku gospodarczego podleśniczówki w miejscowości Bukowa, o pomieszczenia przeznaczone na kancelarię. W wyniku rozbudowy powstanie kancelaria, która będzie pełniła funkcję samodzielnej kancelarii leśnictwa Bukowa. Przewiduje się wykonanie odrębnego dojścia wyłącznie do budynku kancelarii, teren przewidziany na potrzeby obiektu kancelarii będzie ogrodzony, co zapewni odrębność tego budynku.

II. Analiza dot. opłacalności i celowości realizacji inwestycji.

W opracowaniu „Program Gospodarowania Zasobami Lokalowymi dla Nadleśnictwa Staszów na lata 2018-2035” zaplanowana została budowa samodzielnej (wolnostojącej) kancelarii. Jednak po przeanalizowaniu zagadnienia, bardziej opłacalnym wydaje się rozbudowanie budynku gospodarczego osady podleśniczówki Bukowa o pomieszczenia przeznaczone na kancelarię. Osada podleśniczego została wybudowana w roku 2009 i jest zakwalifikowana jako osada niezbędna (pozostała). Nadleśnictwo Staszów na terenie leśnictwa nie planuje budowy osady dla leśniczego. Jest to związane z faktem, iż leśniczy mieszka we własnym mieszkaniu.

Z przeprowadzonego rozpoznania wynika, że w zasobach gminy Staszów na terenie której znajduje się leśnictwo Bukowa, nie ma wolnych lokali, które można by wynająć i zaadoptować na kancelarię (załącznik nr 5). Leśnictwo Bukowa jest leśnictwem docelowym, w długoletnich planach, nie jest przewidziane do likwidacji.

Nadleśnictwo Staszów przeprowadziło analizę opłacalności realizacji zadania, z której wynika że wykonanie tego zadania jest opłacalne. Analizę opłacalności przedstawia załącznik nr 6.

Szacowany koszt realizacji w/w zadania to kwota ok. 250 tys. zł netto (w tym koszt dokumentacji projektowej, nadzoru inwestorskiego itp.).

III. Założenia przedprojektowe

1. Budynek kancelarii.

Projektowana kancelaria, z uwagi na istniejącą infrastrukturę, będzie wykonana w taki sposób, aby zintegrować ją z istniejącym budynkiem.

Składać się będzie z 5 pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej ok. 45 m², tj.:

- pomieszczenia biurowego kancelarii (pow. ok. 20 m²)
- poczekalni (pow. ok. 8 m²)
- pomieszczenia socjalnego (pow. ok. 5 m²)
- łazienki z WC (pow. ok. 6 m²)
- pomieszczenia gospodarczego (pow. ok. 6 m²)

Konstrukcja: murowana (bloczek ceramiczny lub bloczek z betonu komórkowego).

Fundamenty: ławy fundamentowe żelbetowe, ściany fundamentowe z bloczka betonowego, ostateczna konstrukcja zostanie ustalona przez projektanta.

Strop: pustak stropowy Teriva.

Elewacja: tynk strukturalny, barwa dopasowana do istniejącego budynku.

Ściany wewnętrzne (działowe): murowane, tynk gipsowy maszynowy, ściany pomalowane farbami odpornymi na ścieranie, na ścianach w łazience oraz w aneksie kuchennym w ciągu technologicznym: płytki ceramiczne.

Podłoga: wylewka cementowa, zbrojona siatką, wykończona gresem.

Zadaszenie: więźba drewniana, dach dwuspadowy kryty blachodachówką, obróbki blacharskie dachu oraz rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej powlekanej, wszystkie elementy w kolorze pokrycia dachowego istniejącego budynku.

Ocieplenie: dach, podłoga i ściany ocieplone w sposób ustalony przez projektanta.

Okna: drewniane energooszczędne, z drewna klejonego warstwowo, fabrycznie wykończone. Na zewnątrz będą zainstalowane żaluzje antywłamaniowe. Pomieszczenie gospodarcze i łazienka – ślepa (bez okna).

Drzwi:

- zewnętrzne jednoskrzydłowe, stalowe antywłamaniowe, fabrycznie wykończone, oklejone drewnem lub okleiną drewnopodobną, dwa atestowane zamki (w tym jeden klasy C lub równoważnej z min. 3 punktami ryglowania), drzwi będą posiadać bolce antywyważeniowe;
- wewnętrzne jednoskrzydłowe, na drewnianej ramie, licowane okleiną drewnopodobną, fabrycznie wykończone.

Schody wejściowe: wykonane z materiału typu „polbruk”, z podjazdem dla osób niepełnosprawnych.

Wyposażenie w instalacje:

- elektryczną (standardową- 230V), oświetlenie energooszczędne typu led,
- ciepłej i zimnej wody – woda z sieci, podgrzewacz elektryczny do wody,
- kanalizacyjną,
- grzewczą - planuje się podwójny sposób ogrzewania: ogrzewanie kominkowe z instalacją rozprowadzającą ciepło i ogrzewanie elektryczne,
- wentylacyjną,
- alarmową z możliwością zdalnego poinformowania o włamaniu firmy ochroniarskiej,
- telefoniczną,
- internetową,
- odgromową.

Budynek będzie w pełni opomiarowany.

Wyposażenie poszczególnych pomieszczeń :

- kancelaria: biurka, krzesła, szafy aktowe zamykane,
- poczekalnia: krzesła, wieszaki, kosz na śmieci,
- aneks socjalny: szafka nad blatowa i pod blatowa, blat kuchenny, lodówka, zlewozmywak kuchenny z baterią, kuchenka mikrofalowa,
- łazienka z WC: kabina prysznicowa z baterią termostatyczną, umywalka z baterią termostatyczną bezdotykową, miska klozetowa z urządzeniem splukującym, elektryczny podgrzewacz wody, pochwyt ułatwiający osobom niepełnosprawnym korzystanie z urządzeń sanitarnych.

Przewiduje się wykonanie projektu aranżacji wnętrza oraz oznakowania kancelarii, zgodnie z wzorcami określonymi w „Księdze identyfikacji wizualnej PDL Lasy Państwowe”.

2. Infrastruktura:

Woda: będzie doprowadzona z miejscowego wodociągu.

Ścieki bytowe: planuje się podłączenie kancelarii do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, znajdującego się na terenie osady podleśniczówki Bukowa.

Ogrodzenie: ogrodzenie wysokość 1,30 m – 1,60 m, front ogrodzenia: sztachety drewniane na cokole betonowym prefabrykowanym, słupki metalowe, pozostałe 3 boki ogrodzenia siatka na cokole betonowym prefabrykowanym, słupki metalowe, 2 furtki z zamkiem. Planuje się także przesunięcie dotychczasowego ogrodzenia do ściany budynku gospodarczego, tak aby odgrodzić rozbudowaną część administracyjną od części mieszkalnej. Powierzchnia ogrodzona działki wyniesie ok. 200-250 m².

Komunikacja: dojazd poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej.

Komunikacja wewnętrzna utwardzona:

- parking dla 5 samochodów z jednym miejscem parkingowym dla osób niepełnosprawnych, utwardzony kostką betonową,
- chodnik o szerokości ok. 1,2 – 1,5 m, prowadzący od parkingu do drzwi wejściowych kancelarii, utwardzony kostką brukową
- powierzchnia utwardzenia wyniesie ok. 300 m²,
- pozostałe elementy komunikacji: podjazd dla niepełnosprawnych, wykonany z kostki brukowej.

Rysunek pokazujący orientacyjny układ zagospodarowania terenu stanowi załącznik nr 4 notatki.

Oznakowanie kancelarii: tablica informacyjna, godło, logo Lasów Państwowych, maszt na flagi.

Zagospodarowanie terenu.

Budynek kancelarii otoczony opaską z kostki brukowej. Teren wokół kancelarii zostanie obsadzony dekoracyjną, niską i wysoką zielenią.

IV. Analiza możliwości finansowych i określenia źródeł finansowania.

1. Przewidywana wysokość funduszu własnego w obrocie ponad 105% wg stanu na dzień 1.01.2021 r. - 452,0 tys. zł,

2. Przewidywana wysokość odpisu amortyzacyjnego planowanego na rok 2021 (po uwzględnieniu 20% odpisu na amortyzację scentralizowaną) - 970,0 tys. zł,
3. Inne źródła finansowania, w tym zewnętrzne): 0 zł.
4. Biorąc pod uwagę powyższą analizę przyjmuje się że inwestycja będzie realizowana ze środków własnych jednostki.
Planowany koszt dobudowy kancelarii to ok. 250,0 tys. zł netto.

V. Obowiązujące przepisy:

Należy opracować dokumentację w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę, tj.:

- projekt budowlany i wykonawczy,
- Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót,
- przedmiar, kosztorys ślepy i inwestorski,
- informację dot. bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, jeśli jej wykonanie jest wymagane na podstawie odrębnych przepisów,

Dokumentację należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności:

- Ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. 2020 r. poz. 1333) wraz z przepisami wykonawczymi dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane,
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 02 września 2004 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1129),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 roku w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, (Dz. U. z 2004 r. Nr 130, poz. 1389),
- „Wytycznymi prowadzenia robót budowlanych w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe” dopuszczonymi do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych LP Zarządzeniem nr 48 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 1.09.2020 roku.
- Wytycznymi przedstawionymi na stronie internetowej Wydziału Infrastruktury DGLP <http://start.lasy.gov.pl/web/infrastruktura>

W/w ustalenia wymagają zatwierdzenia przez RDLP w Radomiu.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - mapa gospodarcza z pokazanym zasięgiem leśnictwa Bukowa,
- Załącznik nr 2 - mapa z planowaną lokalizacją kancelarii,

- Załącznik nr 3 - rysunek przedstawiający orientacyjne rozmieszczenie pomieszczeń,
- Załącznik nr 4 - rysunek przedstawiający orientacyjny układ zagospodarowania terenu,
- Załącznik nr 5- pismo UMiG Staszów,
- Załącznik nr 6 - analiza opłacalności

Na tym notatkę zakończono i podpisano:

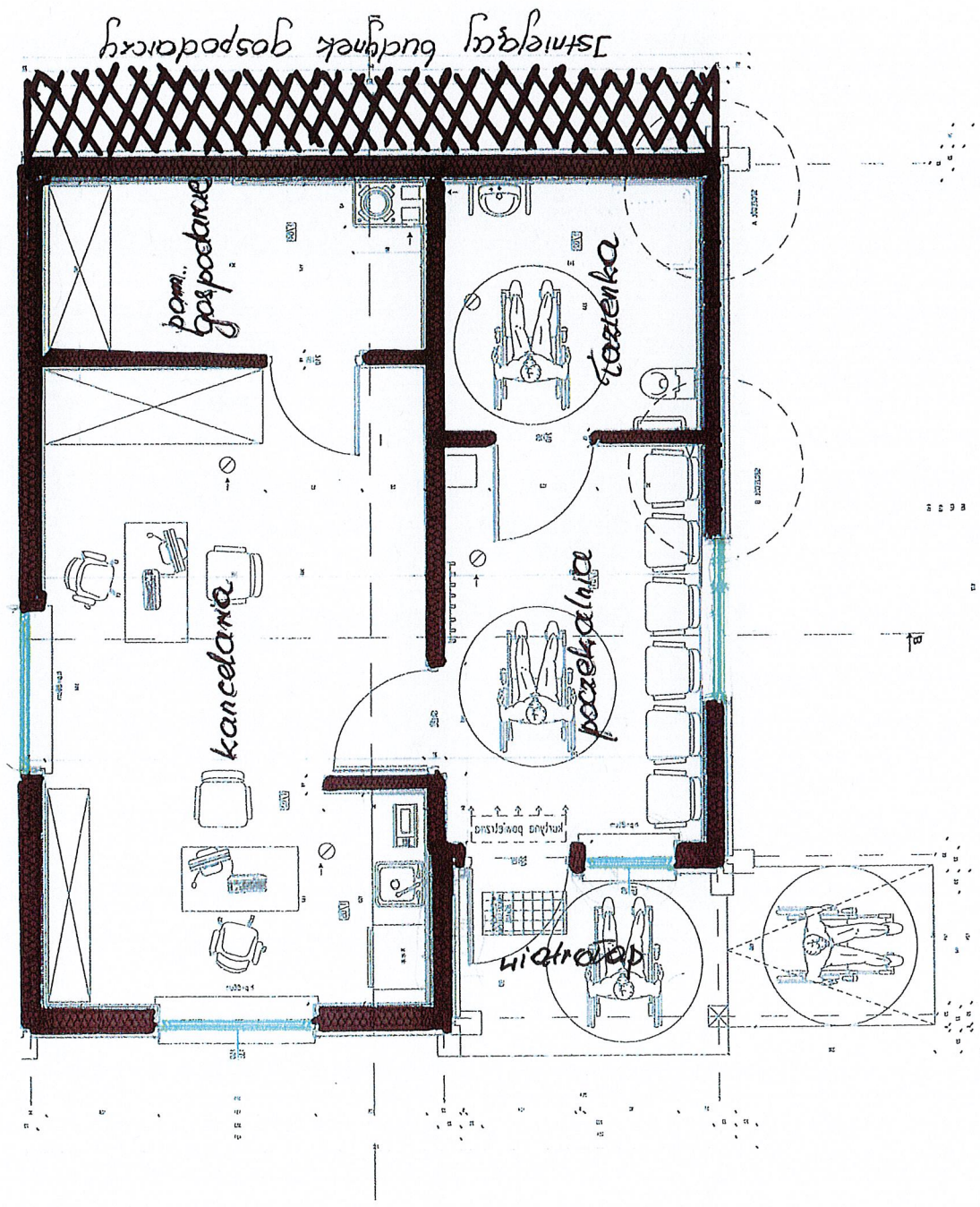
1. *Tomasz Narewicz*
2. *Ilona Winiarska*
3. *Sandra Stępnik*

NADLEŚNICZY

mgr inż. Adam Lubera

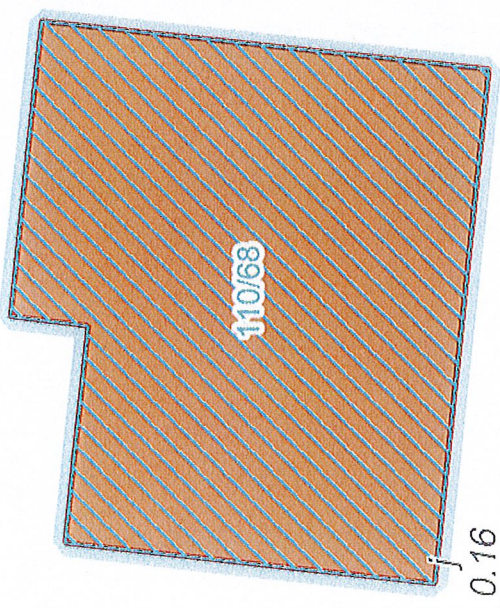
Przykładowe rozmieszczenie pomieszczeń
Kancelaria Ł. Bukora

Załącznik nr 3



mapa podstawowa

Stan na: 05-01-2021
Skala 1:187



NIEJSZE
PARKINGOWE
DLA OSÓB
NIEPEŁNOSPRAWNYCH

PARKING

OGRODZENIE
SIATKĄ

FURTKA

KANCELARIA

108/138

FURTKA
OGRODZENIE
DREWNO

OGRODZENIE
SIATKĄ

Drogi	Obiekty liniowe
Droga leśna	Rów, wał, oznaczenie granicy własności
Wody	Obiekty inwentarowe
Rowy	Budynki
Obiekty liniowe	Budynki
Rów, wał, oznaczenie granicy własności	Obiekty poligonowe
Obiekty inwentarowe	Lasy poza zarz. PGL LP
Budynki	
Obiekty poligonowe	
Lasy poza zarz. PGL LP	