

## **PROJEKT BUDOWLANY**

### **TOM I**

### **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

*Nazwa zamierzenia  
budowlanego:*

**ROZBUDOWA, PRZEBUDOWA I NADBUDOWA ISTNIEJĄCEGO  
BUDYNKU MIESZKALNEGO ORAZ PRZEBUDOWA BUDYNKU  
GOSPODARCZEGO WRAZ Z PRZEBUDOWĄ NIEZBĘDNEJ  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W OBRĘBIE LEŚNICZÓWKI  
WYGODA NA DZIAŁCE NR 255/1 OBRĘB: SUMIN 0007**

*Adres obiektu  
budowlanego:*

**Sumin 63  
83-200 Starogard Gdański.**

*Kategoria obiektu  
budowlanego:*

***I -jednorodzinne budynki mieszkalne  
II - budynki służące gospodarce rolnej, jak: produkcyjne,  
gospodarcze, inwentarsko-składowe***

*Identyfikatory działki  
ewidencyjnej:*

**Gmina:221312\_2, Starogard Gdański  
Obręb: Sumin 0007  
Działka: 255/1**

*Inwestor:  
Adres:*

**Nadleśnictwo Starogard  
Ul. Gdańska 12  
83-200 Starogard Gdański.**

*Projektant:*

***mgr inż.arch. Katarzyna Ephraim***

*upr. nr W/21/2018*

*Zawartość  
opracowania:*

***Tom I - projekt zagospodarowania terenu  
Tom II-A - projekt architektoniczno-budowlany rozbudowy,  
przebudowy i nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego,  
jednorodzinnego Leśniczówki Wygoda  
Tom II-B - projekt architektoniczno-budowlany przebudowy  
istniejącego budynku gospodarczego Leśniczówki Wygoda***

*Data opracowania:*

**24.06.2022 r.**

**Egz. 1**

*Spis treści*

<i>1. Strona tytułowa</i>	<i>1</i>
<i>2. Spis treści</i>	<i>2</i>
<i>3. Oświadczenia projektanta</i>	<i>3</i>
<i>4. Część opisowa do projektu zagospodarowania działki</i>	<i>4</i>
<i>1. Dane ogólne</i>	<i>4</i>
<i>2. Przedmiot zamierzenia budowlanego i zakres całego zamierzenia budowlanego</i>	<i>4</i>
<i>3. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki</i>	<i>4</i>
<i>4. Projektowane zagospodarowanie terenu.</i>	<i>5</i>
<i>5. Zestawienie powierzchni.</i>	<i>5</i>
<i>6. Informacje i dane</i>	<i>6</i>
<i>7. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi.</i>	<i>8</i>
<i>8. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.</i>	<i>8</i>
<i>9. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.</i>	<i>9</i>
<i>5. Część rysunkowa - Projekt zagospodarowania terenu</i>	<i>Rys. Nr 1</i>
<i>6. Uprawnienia i zaświadczenia projektantów</i>	
<i>7. Załączniki</i>	
<i>1. Decyzja o warunkach zabudowy</i>	
<i>2. Aktualna mapa do celów projektowych</i>	
<i>3. Oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej</i>	

### **Oświadczenie**

Na podstawie Art. 34, ust. 3d, pkt. 3) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r.. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88) oświadczam, że „**Projekt architektoniczno-budowlany rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego w obrębie Leśniczówki Wygoda na działce nr 255/1 obręb: Sumin 0007**”, został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projektant architektura:      **mgr inż. arch. Katarzyna Ephraim**

upr. nr W/21/2018

*Starogard Gdański, dnia 24.06.2022 r.*

## CZĘŚĆ OPISOWA

### Do projektu zagospodarowania terenu działki nr 255/1, obręb: 0007 Sumin, gmina: Starogard Gdański

#### 1. DANE OGÓLNE

##### 1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania

- Zlecenie Inwestora
- Mapa do celów projektowych wg stanu na dzień 12.04.2022 r.
- Decyzja o warunkach zabudowy Wójta Gminy Starogard Gdański Nr PPN.6730.16.2022. dnia 18.05.2022 r.

##### 1.2. Inwestor

Inwestor: **Nadleśnictwo Starogard**

83-200 Starogard Gdański, ul. Gdańska 12

##### 1.3. Kategoria obiektu budowlanego

Kategoria obiektu budowlanego:	kategoria I – budynki mieszkalne, jednorodzinne
	kategoria II - budynki służące gospodarce rolnej, jak: produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko-składowe

#### 2. Przedmiot zamierzenia budowlanego i zakres całego zamierzenia budowlanego

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest wykonanie projektu zagospodarowania działki dla zamierzenia budowlanego pn.: rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku mieszkalnego oraz przebudowa budynku gospodarczego wraz z przebudową niezbędnej infrastruktury technicznej w obrębie Leśniczówki Wygoda na działce nr 255/1, obręb 0007 Sumin, gmina: Starogard Gdański .

Zakres całego zamierzenia budowlanego obejmuje:

- 1) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego, jednorodzinnego,
- 2) przebudowę istniejącego budynku gospodarczego
- 3) przebudowę niezbędnej infrastruktury technicznej.

Powyższe inwestycje realizowane będą w obrębie Leśniczówki Wygoda na działce nr 255/1 i naruszają ustaleń decyzji o warunkach zabudowy Wójta Gminy Starogard Gdański Nr PPN.6730.16.2022. dnia 18.05.2022 r.

#### 3. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki

Lokalizacja: Sumin 63, 83-200 Starogard Gdański

Działka 255/1, obręb 0007 Sumin,

Gmina: 221312\_2 Starogard Gdański, powiat: starogardzki.

- Wydzielone siedlisko usytuowane jest pomiędzy:
  - od zachodu wydzieloną drogą gruntową - działką nr 256/5
  - od północy lasem działką 256/4,
  - od wschodu i południa w granicach własnej działki
- Budynek mieszkalny usytuowany jest od zachodu wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości ~ 5,0 m od pasa drogowego od ściany z oknami oraz min 2,1 m dla lica ściany bez okien (wystający dawny ganek)

- Obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy od dróg gruntowych gminnej z zachodu i wewnętrznej od wschodu.
- Na działce usytuowane są: piętrowy, częściowo podpiwniczony budynek mieszkalny, jednorodzinny oraz parterowy z poddaszem budynek gospodarczy z dwustanowiskowym garażem.
- Przedmiotowa działka posiada następujące uzbrojenie:
  - Przyłącze wodociągowe – ze studni głębinowej zlokalizowanej na terenie siedliska, ,
  - Przyłącze energii elektrycznej z sieci,
  - Odprowadzenie ścieków - do przydomowej oczyszczalni ścieków.
- Teren objęty opracowaniem jest wysokościowo nieznacznie zróżnicowany ze spadkiem w kierunku południowo-wschodnim,
- Całość siedliska jest ogrodzona.
- Dodatkowo na terenie działki znajduje się wydzielone stanowisko składowania odpadów, gruntowy wjazd do posesji i garaży, chodnik i opaski wokół budynku z kostki betonowej.

#### **4. Projektowane zagospodarowanie terenu.**

- W projekcie zagospodarowania terenu projektowana jest rozbudowa budynku mieszkalnego, jednorodzinnego o ganek ze schodami zewnętrznymi przy wejściu od strony wschodniej i zadaszony taras od strony południowej.
- Projektowane rozbudowy budynku mieszkalnego usytuowane będą:
  - a) zadaszony taras o wymiarach 6,16 x 3,08 m - wzdłuż elewacji południowej istniejącego budynku oraz równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości od niej 2,37 m a granicy działki nr 256/5 ~ 7,70 m,
  - b) Ganek wraz ze schodami zewnętrznymi, wejściowymi o wymiarach 4,20 x 2,30 m - wzdłuż elewacji wschodniej w odległości od skrajni elewacji południowej - 5,15 m.
  - c) elewacja zachodnia z nadbudową bez otworów okiennych - na granicy nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości minimum ~ 2,1 m od granicy działki nr 256/5 - bez zmian.
- W zakresie utwardzenia terenu planuje się wykonanie: nawierzchni zadaszonego tarasu i 2 miejsc parkingowych o nawierzchni żwirowej.
  - 1) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi - bez zmian
  - 2) sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków - bez zmian
  - 3) układ komunikacyjny - bez zmian
  - 4) sposób dostępu do drogi publicznej - bez zmian
  - 5) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu - bez zmian
  - 6) ukształtowanie terenu i układ zieleni - przewiduje się podniesienie terenu po taras ze spadkami w trzech kierunkach ~ 15%

#### **5. Zestawienie powierzchni.**

- Powierzchnia całkowita wydzielonego siedliska = 0,427 ha.
- Powierzchnia zabudowana istniejąca budynek mieszkalny + gospodarczy = 158,54 m<sup>2</sup> + 93,4 m<sup>2</sup> = 251,94 m<sup>2</sup>
- Projektowana powierzchnia zabudowy tarasu i schodów wraz z gankiem = 41,18 m<sup>2</sup>
- Projektowana powierzchnia zabudowana całkowita - z tarasem i gankiem = 293,13 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia utwardzona istniejąca: - 78,6 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia utwardzona projektowana -

- Powierzchnia 2 miejsc do parkowania o nawierzchni żwirowej = ~36 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia biologicznie czynna - nie określa się, teren istniejącego gospodarstwa leśno-rolnego
- Powierzchnia nieczynna biologicznie = 119,84 m<sup>2</sup> co stanowi 32,5% całkowitej powierzchni terenu.
- Poziom parteru budynku mieszkalnego  $\pm 0,00 =$  122,65 m.n.p.m.

## 6. Informacje i dane

- 1) o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane

Warunki i ograniczenia wg. decyzji o warunkach zabudowy	Projektowane
1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla projektowanej inwestycji	
a) dla budynku mieszkalnego po rozbudowie, nadbudowie i przebudowie	
– obiekt o maks. dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter z poddaszem) z dopuszczeniem podpiwniczenia	– bez zmian
– geometria dachu	
• Na głównej bryle budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych około 45°, pozostaje bez zmian; na lukarnach wykuszach nad tarasami, schodami i podestami oraz na wszelkich dobudowanych do głównej bryły budynku dopuszcza się dachy dowolne	– dach na głównej bryle budynku - bez zmian, – zadaszenie tarasu - jednospadowy o nachyleniu 2° – nad nadbudowy - dwuspadowy o kącie nachylenia 40° – dach ganku - dwuspadowy o kącie nachylenia 30°
• Wysokość głównej kalenicy nad terenem istniejąca i pozostaje bez zmian jako maksymalna (planowanej nadbudowy dawnego ganku nie może przekraczać tej wysokości)	– wysokość głównej kalenicy ~8,8 m - bez zmian – wysokość nadbudowy - 7,29 m
• kierunek głównej kalenicy dachowej, równoległy do frontu budynku i do drogi pozostaje bez zmian	– bez zmian
– wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (poziom posadowienia okapu dachu na głównej bryle budynku) jej gzymsu lub attyki, mierzona nad średnim poziomem terenu przy budynku istniejąca i pozostaje bez zmian	– bez zmian
– szerokość elewacji frontowej określa się maks. 18 m	– szerokość elewacji frontowej wraz z zadaszonym tarasem - ~16,83 m

Warunki i ograniczenia wg. decyzji o warunkach zabudowy	Projektowane
b) dla budynku gospodarczego po rozbudowie i przebudowie	
– obiekt o maks. dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter z poddaszem)	– bez zmian
– geometria dachu	
• na bryle głównej budynku istniejący dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych około 40°, pozostaje bez zmian	– bez zmian
• wysokość głównej kalenicy nad terenem istniejąca i pozostaje bez zmian jako maksymalna z dopuszczeniem przekroczenia tej wysokości o planowany komin (wysokość wynikająca z technologii i przepisów szczególnych)	– bez zmian
• kierunek głównej kalenicy dachowej istniejący i pozostaje bez zmian	– bez zmian
– wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (poziom posadowienia okapu dachu na głównej bryle budynku ) jej gzymsu lub attyki, mierzona nad średnim poziomem terenu przy budynku istniejąca i pozostaje bez zmian	– bez zmian
– szerokość elewacji frontowej określa się maks. 15 m z tolerancją do 10%	– bez zmian
Ustalenia inne	
– wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie określa się, teren istniejącego gospodarstwa leśno-rolnego	– nie określono
– wskaźnik wielkości powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki nr 255/1 nie określa się, ale dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków (mieszkalnego i gospodarczego) o maks. 25 %	– 41,18 m <sup>2</sup> / 251,94 m <sup>2</sup> = 16,35% < 25%
– ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min 5 m od granicy pasa drogowego i w licu istniejącego na działce budynku mieszkalnego	– zadaszony taras 7,7 m od granicy działki
– w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć min. 2 miejsca parkingowe na samochody osobowe	– 2 miejsca parkingowe o nawierzchni żwirowej
– dopuszcza się niezbędną rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, w tym wykonanie sieci ciepłowniczej od budynku gospodarczego do budynku mieszkalnego	– zaprojektowano zgodnie z warunkami zabudowy
– dopuszcza się wnioskowaną rozbudowę , przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego zgodnie z wyżej określonymi parametrami	– zaprojektowano zgodnie z warunkami zabudowy



– funkcja terenu działki nr 255/1 pozostaje bez zmian jak teren lasu z zabudowaniami Leśniczówki Wygoda (RL)	– bez zmian
--	-------------

- 2) czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską,
  - działka nie jest położona w strefie ochrony konserwatorskiej
  - w pobliżu działki nie znajdują się obiekty szczególnie chronione.
- 3) określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego
  - nie dotyczy planowanej inwestycji
- 4) o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;
  - zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych dla środowiska - nie przewiduję się lokalizowanie obiektów uciążliwych
  - inwestycja nie będzie źródłem negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi - planowana inwestycja nie jest inwestycją wymienioną w art. 73 ust. 2 i 3 Ustawy prawo ochrony środowiska, oraz nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu w/w ustawy Prawo ochrony środowiska, nie jest dla niej wymagane postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
  - działka nie jest położona w granicach cennych przyrodniczo i nie jest wymagane ustanowienie szczególnych zasad ochrony do planowanej inwestycji,
  - budynki po projektowanej inwestycji winne być harmonijnie powiązane z naturalnym krajobrazem i nie mogą degradować walorów krajobrazowych i środowiska - planowana inwestycja jest harmonijnie powiązana z krajobrazem i nie degraduje walorów krajobrazowych i środowiska.
- 7. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi.**
  - Rozbudowany, przebudowany i nadbudowany budynek mieszkalny zalicza się do kategorii ZL IV zagrożenia ludzi i klasy „D” odporności pożarowej.
  - Przebudowany budynek gospodarczy, wolnostojący w zabudowie jednorodzinnej, zagrodowej zalicza się do kategorii PM zagrożenia ludzi i klasy „D” odporności ogniowej..
- 8. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.**
  - 1) Wymagania dotyczące ochrony osób trzecich
    - zapewnić dostęp do drogi publicznej - projektowane zagospodarowanie terenu nie ogranicza dostępu do drogi publicznej
    - zapewnić możliwość korzystania z mediów (woda, kanalizacji, energia elektryczna i ciepłej, środki łączności) – projektowane zagospodarowanie nie spowoduje pozbawienia terenów sąsiednich z możliwości korzystania z infrastruktury technicznej,



- zapewnić dostęp do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - projektowane zagospodarowanie nie spowoduje ograniczeń dla terenów sąsiednich,
  - chronić przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – obiekty realizowane pod zabudowę mieszkalną, jednorodziną i gospodarczą nie wprowadza szczególnej emisji hałasu i wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,
  - chronić przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby - projektowane zagospodarowanie nie powodują zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.
- 2) Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- obsługa komunikacyjna - dojazd do budynków po inwestycji bez zmian istniejącym wjazdem na teren zabudowań leśniczówki z drogi gminnej,
  - minimalna ilość miejsc parkingowych na działce - 2 miejsce parkingowe
- 3) Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej
- zaopatrzenie wodę w oparciu na istniejące na działce przyłącze - przeniesienie istniejącego hydrofora z budynku gospodarczego do piwnicy budynku mieszkalnego,
  - odprowadzenie ścieków sanitarnych - do przydomowej oczyszczalni ścieków - bez zmian
  - zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci - bez zmian,
  - zaopatrzenie w energię ciepłą - indywidualne źródło ciepłe spełniające wymogi ochrony powietrza ze wskazaniem na paliwo proekologiczne, w tym alternatywne źródła powietrza - pompa ciepła powietrze woda.
  - odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,
  - sposób gromadzenia odpadami stałymi - istniejące miejsce gromadzenia odpadów stałych w zamkniętych pojemnikach na odpadki umożliwiającą wstępną segregację.

## **9. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.**

Obszar oddziaływania budynku gospodarczego o którym mowa w art. 28 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane zabudowanej zamyka się w całości na działce Nr 255/1, obręb 0007 Sumin, gmina: Starogard Gdański.

Projektowane inwestycje nie są zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

Charakter i zakres projektowanego przedsięwzięcia nie wpłynie na pogorszenie warunków użytkowych i nie spowoduje ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiednich.

Opracował:

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

aktualna pod względem syt – wys i uzbrojenia  
podziemnego terenu na dzień 26 – 03 – 2022 r

**GEO** **GEODEZJA**  
**NIERUCHOMOŚCI**  
**Piotr Piersiak**  
ul. Dębowa 4, 83 – 207 Kokoszkowy  
tel. (0) 606 349 612, 694 300 848  
NIP 592 – 195 – 98 – 69, Regon 220 49 54 39

Skala 1 : 5 00

Województwo: pomorskie  
Powiat: starogardzki  
Gmina: Starogard Gd. (221312\_2)  
Obręb: Sumin (0007)  
Ark mapy: 6.210.24.05.1.2, 6.210.24.05.2.1  
Działka nr: 255 / 1  
  
KERG: GG – II.6640.828.2022

Geodeta Uprawniony  
Włodzimierz Bandura  
upr. nr 1590 G.U.G. i K.

Wykonawca:  
**GEODETA**  
*Piotr Piersiak*  
mgr inż. Piotr Piersiak  
Starogard Gd. 12 – 04 – 2022

zakres opracowania –

Uwaga: nie wyklucza się istnienia urządzeń podziemnych nie zgłoszonych do inwentaryzacji o których brak jest danych w zasobie branżowym.  
Mapa została wykonana bez ustalenia obciążeń, służebnościami gruntowymi.  
Mapa została sporządzona na podstawie istniejącej mapy zasadniczej.

Oświadczam, że sporządzona przeze mnie mapa do celów projektowych o identyfikatorze zgłoszenia prac: GG – II.6640.828.2022 – kierownik prac Włodzimierz Bandura nr uprawnień 1590 uzyskała pozytywny wynik weryfikacji – protokół nr GG – II.6640.828.2022\_29654 z dnia 20.04.2022 roku i została przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w PODGK w Starogardzie Gdańskim wpisem do ewidencji materiałów pod numerem P.2213.2022.1200  
Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

