

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. DANE OGÓLNE

1.1. Podstawa opracowania.

- Umowa i uzgodnienia z Inwestorem
- Obowiązujące normy i przepisy w budownictwie
- Decyzja o warunkach zabudowy nr WGK.6730.82.2026.PK z dn. 11.06.2026r. wydana przez Wójta Gminy Braniewo
- Mapa geodezyjna do celów projektowych zaewidencjonowana w KERG pod nr Gk.6640.291.2026 w dn. 18.06.2026r. w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Braniewie, opracowana przez geodetę - Pana Jana Bobrownickiego
- Obiekt zaliczono do pierwszej kategorii geotechnicznej.

Dokumentacja obejmuje projekt zagospodarowania terenu związany z budową wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w msc. Lipowina, 14-500 Braniewo na dz. nr 338/1 i 32/36 obr. Wola Lipowska. Zakres i forma projektu budowlanego została opracowana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dn. 11.09.2020r. (Dz.U. z 2022r. poz. 1679 z późn. zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Zgodnie z §3 w.w. rozporządzenia zakres projektu uwzględnia stopień skomplikowania robót budowlanych, specyfikę i charakter obiektu budowlanego, warunki ochrony przeciwpożarowej oraz niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

1.2. Lokalizacja.

Projektowany wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany będzie na terenie inwestycyjnym położonym na 2 działkach - nr 338/1 i 32/36 obr. Wola Lipowska, w msc. Lipowina, 14-500 Braniewo. Wjazd i wejście na teren inwestycji planuje się projektowanym zjazdem z drogi wewnętrznej gminnej na dz. nr 54 obr. Wola Lipowska, przejazd po dz. nr 55/3 obr. Wola Lipowska do drogi wojewódzkiej nr 507 na dz. nr 20/5 obr. Wola Lipowska – projekt zjazdu zgodnie z odrębnym opracowaniem. Profil działki pochyla się bardzo łagodnie w kierunku północnym. Projektowany budynek będzie usytuowany na działce zgodnie z Decyzją o warunkach zabudowy nr WGK.6730.82.2026.PK z dn. 11.06.2026r. wydaną przez Wójta Gminy Braniewo.

1.3. Inwestor / użytkownik.

Gmina Braniewo, ul. Moniuszki 5, 14-500 Braniewo

1.4. Opis obiektu.

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu związany z budową wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (gminny lokal mieszkalny) – obiektu parterowego z poddaszem nieużytkowym. Budynek zbudowany będzie na planie prostokąta, kryty dachem dwuspadowym, w technologii modułowej drewnianej, nie podpiwniczony. Konstrukcja dachu – więźba dachowa drewniana kryta dachówkami betonowymi w kolorze grafitowym. Posadowienie obiektu bezpośrednie na gruncie na projektowanej żelbetowej płycie fundamentowej.

2. CZĘŚĆ OPISOWA DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

2.1. Określenie przedmiotu i zakresu inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest budowa wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w msc. Lipowina, 14-500 Braniewo na dz. nr 338/1 i 32/36 obr. Wola Lipowska. Na inwestycję składają się:

- budowa wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przekrytego dachem dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 35°
- wykonanie nawierzchni utwardzonych z kostki betonowej gr. 6 i 8cm
- budowa osłony śmietnikowej 100x100cm

Zaopatrzenie w c.o. z zewnętrznej sieci wystąpi na terenie objętym opracowaniem. Zasilanie w energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania z gminnej sieci ciepłowniczej w msc. Lipowina (projekt przyłącza zgodnie z odrębnym opracowaniem). Zaopatrzenie w gaz z sieci nie występuje. Przygotowanie ciepłej wody użytkowej w budynku poprzez boiler elektryczny, zlokalizowany w pomieszczeniu gospodarczym w budynku.

Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na własne tereny zielone.

Dojazd do projektowanego budynku z projektowanego zjazdu z drogi wewnętrznej gminnej (odrębne opracowanie).

2.2. Opis istniejącego zagospodarowania terenu, z omówieniem przewidzianych w nim zmian.

Teren, na którym zostanie zrealizowana inwestycja to działki nr 338/1 i 32/36 obr. Wola Lipowska, msc. Lipowina, 14-500 Braniewo. Aktualnie w/w działki są niezabudowane. Przewidziane zmiany w zagospodarowaniu terenu ujęto w planie zagospodarowania jako: budynek mieszkalny, nawierzchnie utwardzone z kostki betonowej, obudowa śmietnika.

Wykaz istniejących obiektów budowlanych na działce nr 338/1 i 32/36 obr. Wola Lipowska, Gmina Braniewo:

- istn. ogrodzenie stalowe h=1,5m od strony północnej i zachodniej
- istn. ogrodzenie stalowe h=1,5m dawnego placu zabaw, L=70,2mb (do demontażu)
- istn. droga dojazdowa do remizy OSP o nawierzchni betonowej: 366,00m²
- istn. sieć kanalizacji sanitarnej PCVØ150mm
- istn. sieć kanalizacji deszczowej PCVØ300mm
- istn. sieć wodociągowa PEØ160mm
- istn. sieć ciepłownicza cDØ80mm
- istn. sieć elektroenergetyczna kablowa nN0,4kV
- istn. sieć elektroenergetyczna napowietrzna nN0,4kV wraz z 1 słupem pośrednim

Wykaz projektowanych obiektów na działce nr 338/1 i 32/36 obr. Wola Lipowska, Gmina Braniewo:

- | | |
|--|---------------------|
| - powierzchnia zabudowy projektowanego budynku mieszkalnego: | 70,00m ² |
| - powierzchnia zabudowy schodów zewnętrznych, śmietnika: | 3,20m ² |
| - powierzchnia projektowanych utwardzeń z kostki betonowej: | 59,40m ² |

Bilans terenu inwestycji

- powierzchnia działki nr 338/1:	1.320,0m ²
- powierzchnia działki nr 32/36:	4.457,0m ²
- powierzchnia terenu ograniczonego Warunkami Zabudowy:	1.832,0m ²
- powierzchnia terenów zielonych po realizacji inwestycji: (warunek DOWZ: min. 67,38% - spełniony)	72,7%
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: (warunek DOWZ: max. 4,59% - spełniony)	3,8%
- intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: (warunek DOWZ: od 0,035 do 0,07- spełniony)	0,038

2.3. Opis rozwiązania układu komunikacyjnego, transportowego i uzbrojenia terenu.

2.3.1. Układ komunikacyjny i transportowy.

Dojazd do projektowanego budynku z istniejących dróg dojazdowych o nawierzchni betonowej - w związku z budową budynku mieszkalnego nie zachodzi konieczność budowy utwardzonych dróg dojazdowych. Budowany obiekt wymaga komunikacji zewnętrznej (pieszej i kołowej). Dojście do niego oraz podjazd odbywać się będą projektowanymi na działce nawierzchniami utwardzonymi (2 miejsca postojowe). Wjazd na teren działki planuje się projektowanym zjazdem z drogi wewnętrznej gminnej na dz. nr 54 obr. Wola Lipowska, przejazd po dz. nr 55/3 obr. Wola Lipowska do drogi wojewódzkiej nr 507 na dz. nr 20/5 obr. Wola Lipowska – projekt zjazdu zgodnie z odrębnym opracowaniem.

2.3.2. Rodzaje instalacji.

2.3.2.1. Instalacja wodociągowa.

Przyłącze wodociągowe do sieci - Wg odrębnego opracowania

2.3.2.2. Kanalizacja sanitarna.

Przyłącze kanalizacyjne do sieci - Wg odrębnego opracowania

2.3.2.3. Kanalizacja deszczowa.

Odprowadzenie powierzchniowo na własne tereny zielone.

2.3.2.4. Ogrzewanie.

Przyłącze c.o. do sieci - Wg odrębnego opracowania

2.3.2.5. Energia elektryczna.

Przyłącze elektroenergetyczne do sieci - Wg odrębnego opracowania

2.4. Opis wpływu inwestycji na środowisko.

Przedmiotowa inwestycja nie będzie miała ujemnego wpływu na otaczające środowisko. Odpady stałe nie występują. Zasięg strefy ochronnej dla obiektu – nie występuje. Ochrona istniejącego drzewostanu – nie występuje. Inwestycja nie zalicza się do grupy inwestycji mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestycja nie leży na obszarze form ochrony przyrody.

2.5. Nawierzchnie utwardzone (kostka betonowa).

Ujęte w projekcie zagospodarowania utwardzenie terenu składać się będzie z ciągu pieszego oraz parkingu na 2 samochody osobowe wykonanych z kostki betonowej gr. 6 i 8cm (dojazd i dojście do budynku mieszkalnego).

Przekrój warstw nawierzchni utwardzonych gr. 8cm wyglądać będzie następująco – patrząc od góry:

- kostka betonowa gr. 8cm
- podsypka cementowo – piaskowa gr. 5cm
- podbudowa betonowa B20 gr. 20cm
- podsypka żwirowo – piaskowa (warstwa odcinająca) gr. 20cm – zagęścić do $I_s = 0.98$

Przekrój warstw nawierzchni utwardzonych gr. 6cm wyglądać będzie następująco – patrząc od góry:

- kostka betonowa gr. 6cm
- podsypka cementowo – piaskowa gr. 3cm
- podbudowa z chudego betonu B10 gr. 15cm
- podsypka żwirowo – piaskowa (warstwa odcinająca) gr. 20cm – zagęścić do $I_s = 0.98$

Ciąg pieszy i jezdny należy ująć obustronnie w krawężniki lub obrzeża betonowe posadawiane na ławie betonowej z betonu B15. Szerokość użytkowa ciągów pieszych wyniesie 1,50m. Spadki poprzeczne na drodze z polbruku nie powinny przekraczać 5%.

Parkingi

Przy budynku zlokalizowane będą 2 miejsce postojowe o wym. 2,5x5,0m na samochody osobowe. Odprowadzenie wody opadowej z nowych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na własne tereny zielone.

2.6. Oslona śmietnika

Na potrzeby składowania odpadów bytowych zaprojektowano przydomową osłonę śmietnika. Składać się ona będzie z płyty betonowej o wym. w rzucie 1,2x1,2m oraz posadowionej na niej stalowej osłonie śmietnikowej zgodnie z załączonym do projektu zdjęciem od dostawcy/producenta. Płytę betonową z betonu B20 gr. 10cm posadowić na zagęszczonej podbudowie żwirowo – piaskowej gr. 20cm stabilizowanej cementem w ilości 1:10. Konstrukcja stalowa osłony śmietnika o wymiarach zewnętrznych w rzucie 100x100cm składać się będzie z 4 słupków stalowych o przekroju 80x80mm na których wsparta będzie konstrukcja zadaszenia z belek stalowych o przekroju 80x80mm na których zamontowane będzie poszycie z blachy płaskiej gr. 0,55mm. Osłony ścian z blachy płaskiej gr. 0,55mm. Drzwi oraz kłapa górna osłony śmietnika 1- skrzydłowe, zamykane na klucz.

3. Warunki ochrony przeciwpożarowej

3.1. Określenie wielkości strefy pożarowej.

Dopuszczalna wielkość strefy pożarowej w budynku zaliczonym do ZLIV (budynek niski jednokondygnacyjny) wynosi 10.000 m², podczas gdy całkowita powierzchnia użytkowa projektowanego budynku jest równa $P_c = 58,50\text{m}^2$ i stanowi jedną strefę pożarową.

3.2. Warunki ewakuacyjne.

Długość przejść ewakuacyjnych w pomieszczeniach nie przekracza 40m

Długość dojsć ewakuacyjnych w pomieszczeniach nie przekracza 60m.

Szerokość wyjść ewakuacyjnych wyniesie 0,90m.

3.3. Dojazd do budynku oraz drogi pożarowe.

Dojazd do budynku drogami wewnętrznymi utwardzonymi i połączonymi komunikacyjnie z drogą główną wojewódzką.

Drogi pożarowe

Zgodnie z §12 ust.1 pkt.2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 24.07.2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009r. nr 124 poz. 1030 z późn. zm.) doprowadzenie drogi pożarowej dotyczy obiektów ZLIII i ZLIV należących do grupy średniowysokich, wysokich lub wysokościowych – analizowany obiekt jest obiektem niskim (N) i nie wymaga doprowadzenia drogi pożarowej.

3.4. Zapotrzebowanie wody do celów p.poż.

Przy terenie objętym Inwestycją przebiega sieć wodociągowa z czynnymi hydrantami ppoż. – najbliższy położony jest w odległości 43,7m od projektowanego obiektu.

3.5. Zagrożenie p.poż. ze strony istniejących obiektów.

Nie występuje – najbliższy budynek (remiza OSP) położony będzie w odległości 13,71m od projektowanego obiektu.

4.0. Obszar oddziaływania obiektu.

Wykaz dokumentów które zostały poddane analizie:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. 2026r. poz. 524 t.j.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r. poz. 1225 z późn zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 09.11.2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 28.03.2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2024 poz. 697 t.j.)
- Ustawa z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz. U. 2023 poz. 645 t.j.)

Wnioski z analizy w/w dokumentów:

- inwestycja położona będzie na 2 działkach którymi Inwestor dysponuje na cele budowlane;
 - działka objęta inwestycją nie graniczy z terenem leśnym - nie jest badana odległość obiektu od ściany lasu;
 - inwestycja nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wymagań ogólnych określonych w art. 5 ust.1 ustawy Prawo Budowlane;
 - inwestycja nie graniczy z terenami kolejowymi, nie zachodzi konieczność badania usytuowania i oddziaływania obiektu wobec obszarów kolejowych;
 - inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie leży na obszarze form ochrony przyrody;
 - odległość projektowanego obiektu do najbliższego budynku (który jest kategorii PM lub ZL) na działce w sąsiedztwie wyniesie więcej niż 8,0m; budynek posiadać będzie ściany zewnętrzne oraz poszycie nie rozprzestrzeniające ognia;
- Mając na względzie w/w uwarunkowania stwierdzono, iż obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości w granicy działek nr 338/1 i 32/36 obr. Wola Lipowska, którymi Inwestor dysponuje na cele budowlane

PROJEKTANT

mgr inż. arch. Kamil Kryger
upr. nr 11/WMOKK/2022