

TOM I

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

⊙ NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:

**- ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA BUDYNKU
OCHOTNICZEJ STRAŻY POŻARNEJ, PRZEBUDOWĄ
ZEWNĘTRZNEJ INTALACJI KANALIZACYJNEJ, ORAZ
WYKOANIE UTWARDZENIA TERENU**

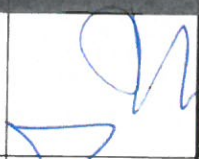
⊙ ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:

ZDROJE**KATEGORIA BUDYNKU: XIV****NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ: 63/7****NAZWA JEDNOSTKI EWIDENCYJNEJ: CEKCYN****NAZWA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO: ZDROJE**

⊙ INWESTOR:

GMINA CEKCYN**UL. SZKOLNA 2****89-511 CEKCYN**

⊙ PROJEKT OPRACOWANY PRZEZ:

ZAKRES OPRACOWANIA BRANŻA	IMIĘ I NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWIEŃ BUDOWLANÝCH	DATA OPRACOWAN IA	PODPIS
ARCHITEKTURA SANITARNA	MIROSLAWA PILARSKA	upr. bud. nr UPR. NR EWID. UPRAWN. - 472/68 spec. arch. – konst.	12.04.2026	
ARCHITEKTURA SPRAWDZAJĄCY	KINGA MORACZEWSKA	upr.bud.nr 15/KPOKK/2019 spec. architektonicznej	12.04.2026	
SANIATARNIA SPRAWDZAJĄCA	JAN WIŚNIEWSKI	KUP/0053/POOS/11 spec. instalacyjnej	12.04.2026	
ASYSTENT PROJEKTANTA	TOMASZ MUSZYŃSKI		12.04.2026	

SPIS TREŚCI

1. Strona tytułowa.....	1
2. Spis treści	2
I. CZĘŚĆ OPISOWA	3
1. Przedmiot zamierzenia budowlanego	3
2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu	3
3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu	3
4. Zestawienie powierzchni zagospodarowania działki budowlanej lub terenu	4
5. Informacje i dane	4
6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej	5
7. Inne niezbędne dane	5
8. Informację o obszarze oddziaływania obiektu	6
II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA	8
1. Projekt zagospodarowania działki	9
2. Profil zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej	10
1. Oświadczenie projektantów	11
2. Uprawnienia budowlane i przynależność do izby inżynierów	12

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Przedmiot inwestycji.

Rozbudowa i przebudowa budynku ochotniczej Straży Pożarnej o pomieszczenie magazynowe, na działce nr ewid. 63/7 w miejscowości Zdroje gmina Cekcyn wraz z przebudową zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej, oraz wykonanie utwardzenia terenu.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu.

Działka objęta opracowaniem jest zabudowana budynkiem ochotniczej Straży Pożarnej. Działka jest uzbrojona w przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe, telekomunikacyjne oraz kanalizacyjne. Działka jest częściowo ogrodzona. Część zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej przeznaczona do rozbiórki. Wykonano ekspertyzę oraz ocenę techniczną budynku (załączona w projekcie technicznym).

3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu.

Na działce 63/7 w Zdrojach, gmina Cekcyn projektuję się rozbudowę i przebudowę budynku ochotniczej Straży Pożarnej o pomieszczenie magazynowe, na terenie działki nr ewid. 63/7 w miejscowości Zdroje gmina Cekcyn, w tym:

a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:

- przebudowę zewnętrznej instalację kanalizacji sanitarnej oraz utwardzenie terenu,

b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,

- odprowadzenie nieczystości ciekłych z istniejącego budynku, projektowaną zewnętrzną instalacją kanalizacyjną poprzez istniejące przyłącze kanalizacyjne do istniejącej sieci kanalizacyjnej,

c) układ komunikacyjny,

- komunikacja istniejącym zjazdem do drogi powiatowej nr 1029C stanowiącej działkę o nr 147 w obrębie Zdroje. Na działce projektuję się dwa stanowiska postojowe utwardzone z kostki betonowej,

d) sposób dostępu do drogi publicznej,

- komunikacja istniejącym zjazdem do drogi powiatowej nr 1029C stanowiącej działkę o nr 147 w obrębie Zdroje. Na działce projektuję się dwa stanowiska postojowe utwardzone z kostki betonowej,

e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,

- na działce objętej inwestycją projektuję się zewnętrzne instalacje:
 - w związku z kolizją projektowanej rozbudowy oraz przebudowy budynku ochotniczej Straży Pożarnej o pomieszczenie magazynowe z istniejącą zewnętrzną instalacją kanalizacyjną projektuję się przebudowę istniejącej kanalizacji sanitarnej wraz ze studzienkami kanalizacyjnym, od istniejącego budynku do istniejącego przyłącza kanalizacyjnego. Zewnętrzną instalację kanalizacyjną wykonać z rur PCV 160mm, długość instalacji 46,80m, o nachyleniu 3% w kierunku studzienek.

f) ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu;

- ukształtowanie terenu pozostaje bez zmian. Brak drzew i krzewów przeznaczonych pod wycinkę. Pozostała część działki nie wykorzystana pod posadowienie budynku oraz pod utwardzenie pozostanie biologicznie czynna – trawnik, krzewy, wokół działki żywopłot z tui lub świerków – roślinność maskująca.

4. Zestawienie powierzchni zagospodarowania działki budowlanej lub terenu.

- Projektowana powierzchnia zabudowy:	76,68m ²
- Istniejąca powierzchnia zabudowy:	469,80m ²
- Projektowana powierzchnia utwardzenia, podjazdów, tarasów, schodów zewnętrznych:	28,20m ²
- Istniejąca powierzchnia utwardzenia, podjazdów, tarasów, schodów zewnętrznych:	566,67m ²
- Powierzchnia biologicznie czynna:	617,65m ² - 35,11%
- Całkowita powierzchnia działki:	1759,00m ²

5. Dane informujące:

a) rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu:

Inwestycja projektowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr 124/26 z dnia 09.02.2026r. wydanej przez Wójta Gminy Cekcyn.

Szczegółowe zapisy w decyzji o warunkach zabudowy:

- **rodzaj zabudowy:** zabudowa usług publicznych – warunek spełniono,

- **linia zabudowy:** nieprzekraczalna w odległości 8 m od granicy z działką nr 147 w obrębie Zdroje, jak na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji; linia zabudowy nie dotyczy: okapów, schodów, wykuszy, balkonów, podziemnych części budynku, sieci infrastruktury technicznej itp. elementów budynku i zagospodarowania działki – warunek spełniono,

- parametry zabudowy:

a) liczba kondygnacji: budynek wolnostojący, maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), z dopuszczeniem podpiwniczenia – istniejący budynek wolnostojący o dwóch kondygnacjach naziemnych z częściowym podpiwniczeniem. Projektowana rozbudowa o jednokondygnacyjne pomieszczenie magazynowe – warunek spełniono,

b) wysokość zabudowy: do 6 m, - projektowana rozbudowa i przebudowa o wysokości 4,80m – warunek spełniono,

c) szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 37 m z zachowaniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości od granic z działkami sąsiednim, - po rozbudowie i przebudowie całkowita szerokość budynku o wymiarze 36,88m – warunek spełniono,

d) geometria głównej połaci dachu: dach jednospadowy, wielospadowy lub płaski o kącie nachylenia połaci dachu o spadku 0° - 25°, - w projektowanej części magazynowej zaprojektowano dach jednospadowy o kącie nachylenia 7° - warunek spełniono,

e) kierunek głównej kalenicy połaci dachu w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły do granicy z działką nr 147, z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych na wnioskowaną działkę, - główna kalenica równoległa do granicy z działką nr 147, z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych na wnioskowaną działkę – warunek spełniono,

- f) forma zabudowy: wolnostojąca, warunek spełniono,
- udział powierzchni zabudowy: do 0,31; zaprojektowano udział powierzchni zabudowy o 0,31 – warunek spełniono,
- intensywność zabudowy:
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,93, zaprojektowano 0,52 – warunek spełniono
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,62, zaprojektowano 0,52 – warunek spełniono
 - i) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,30; zaprojektowano 0,52 – warunek spełniono,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: minimum 0,35; zaprojektowano 0,35 – warunek spełniono

b) ochrona zabytków:

- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w strefie ochrony konserwatorskiej oraz archeologicznej. W trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych w razie ujawnienia przedmiotu który posiada cechy zabytku niezwłocznie należy powiadomić o tym organ wykonawczy gminy lub powiatu i właściwy Urząd ochrony Zabytków. Jednocześnie zabezpieczyć należy odkryty przedmiot i wstrzymać prace budowlane do momentu wydania przez konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

c) wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego

- projektowana inwestycja nie znajduje się na terenie górniczym ani w jego granicach,

d) charakter, cechy istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;

- inwestycja na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko, nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wobec powyższego sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz uzyskanie decyzji o oddziaływaniu na środowisko nie jest konieczne,
- wnioskowana działka położona jest na obszarze Natura 2000, spełniono nakazy i zakazy w nim obowiązujące,
- wnioskowana działka położona jest na terenie Śliwickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, spełniono nakazy i zakazy w nim obowiązujące,
- projektowana inwestycja będzie spełniać warunki § 2 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi;

- na podstawie § 12.1 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych przy projektowanej inwestycji projektowanie dróg pożarowych nie jest

wymagane. Na etapie projektowania inwestycji woda do celów pożarowych pobierana z hydrantu usytuowanego na działce objętej opracowaniem zasilanego z sieci wiejskiej zlokalizowanej w drodze gminnej. Budynek zalicza się do klasy ZLIII zagrożenia pożarowego. Elementy budowlane trudno zapalne lub niepalne. Instalację elektryczną można wyłączyć głównym wyłącznikiem przeciwpożarowym WG zainstalowanym na rozdzielni TM usytuowanym wewnątrz budynku. Konstrukcja budynku zakwalifikowana jako nie rozprzestrzeniająca ogień. Brak zagrożeń związanych z wybuchem. Budynek zakwalifikowano do klasy „C” odporności ogniowej. Gęstość obciążenia ogniowego nie przekracza 500MJ/m². Ewakuacja z projektowanego pomieszczenia odbywać się będzie przez bramę wejściową.

- informacje i dane dotyczące warunków ochrony ludności w przypadku obiektu zbiorowej ochrony – nie dotyczy

7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych:

- inwestycję nie zalicza się do obiektów o dużym stopniu skomplikowania.

8. informację o obszarze oddziaływania obiektu:

-na podstawie:

- Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r.
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

dokonano analizy obszaru oddziaływania obiektu. Projektowana inwestycja nie będzie oddziaływać na środowisko. Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje działkę nr 106/13 oraz 63/26. Bezpośrednie sąsiedztwo działki objętej opracowaniem stanowią działki: 147, 63/26, 63/20, 63/16, 63/18 oraz 195.

- kwestia zacienienia – odległość projektowanej rozbudowy i przebudowy od działki 147 wynosi 16,21m, od działki 63/26 wynosi 3,05m, od działki 63/20 wynosi 6,48m, od działki 63/19 doległość wynosi 13,60, od działki 63/18 odległość wynosi 37,55m, od działki 195 odległość wynosi 37,54m. Najbliższy budynek usytuowany jest na działce 195 w odległości 9,56m od budynku objętego rozbudową i przebudową,

- ochrona przeciwpożarowa – Najbliższy budynek usytuowany jest na działce 195 w odległości 9,56m od budynku objętego rozbudową i przebudową,

- istniejąca i planowana infrastruktura - woda doprowadzona do budynku istniejącym przyłączem wodociągowym. Energia elektryczna doprowadzona do budynku istniejącym przyłączem elektroenergetycznym. Nieczystości ciekłe odprowadzone poprzez istniejące przyłącze kanalizacyjne do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. W związku z projektowaną rozbudową i przebudową powstała kolizja z zewnętrzną instalacją kanalizacyjną. Projektuję się przebudowę zewnętrznej kanalizacji sanitarnej. Nie projektuję się zbiorników na gaz.

- ochrona środowiska – projektowana funkcja i przeznaczenie inwestycji nie będzie miała wpływu na emisję hałasu, drgań czy zapylenia. W budynku istnieje ogrzewanie niskoemisyjne poprzez ogrzewanie kotłem na pellet , charakteryzujące się niską emisją zanieczyszczeń,

- ochrona przyrody – inwestycja nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan oraz środowisko,

- ochrona przyrody – inwestycja nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan oraz środowisko,
- ochrona zabytków – projektowana inwestycja nie leży w strefie konserwatorskiej. W najbliższym otoczeniu nie występują obiekty zakwalifikowane i wpisane do rejestru zabytków,
- drogi publiczne – inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej istniejącym zjazdem na drogę powiatową,
- prawo wodne – przeprowadzona analiza wykazała, iż w najbliższym sąsiedztwie nie ma czynnych ujęć wodnych a projektowana inwestycja nie wpłynie na ciek wodny.

Branża architektoniczna, sanitarna :

MIROSLAWA PILARSKA

upr. bud. nr UPR. NR EWID. UPRAWN. - 472/68

spec. arch. – konst.



Branża architektoniczna sprawdzający:

KINGA MORACZEWSKA

upr. bud. nr 15/KPOKK/2019

spec. Architektonicznej

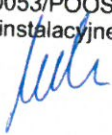


Branża sanitarna sprawdzający:

JAN WIŚNIEWSKI

KUP/0053/POOS/11

spec. instalacyjnej



CZĘŚĆ RYSUNKOWA

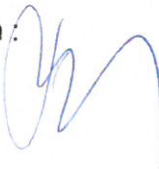
OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane oświadczam, iż niniejszy projekt zagospodarowania działki, rozbudowy i przebudowy budynku ochotniczej Straży Pożarnej o pomieszczenie magazynowe, na działce nr ewid. 63/7 w miejscowości Zdroje, gmina Cekcyn wraz z przebudową zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej oraz utwardzeniem działki, został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Branża architektoniczna, sanitarna:

MIROSLAWA PILARSKA

upr. bud. nr UPR. NR EWID. UPRAWN. - 472/68
spec. arch. - konst.



mgr inż. Mirosława Pilarska
Uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności konstrukcyjnej i architektonicznej oraz instalacji i urządzeń sanitarnych wszelkich obiektów budowlanych zaliczanych do budownictwa powszechnego. Nr ewid. uprawnień 472/68 art. 18, 19, 20 ustawy z 31.01.1961r. - prawo budowlane

Branża architektoniczna sprawdzający:

KINGA MORACZEWSKA

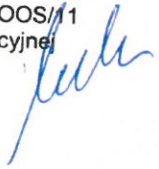
upr. bud. nr 15/KPOKK/2019
spec. architektonicznej



Branża sanitarna sprawdzający:

JAN WIŚNIEWSKI

KUP/0053/POOS/11
spec. instalacyjnej



12 kwietnia 2026r.