



IKS PROJEKT
ul. Waryńskiego 6
63-200 Jarocin
NIP: 617-176-63-38
Regon: 250825296

BIURO:
ul. Opłotki 6
63-200 Jarocin
tel. +48 62 740 31 15
e-mail: biuro@iksprojekt.pl

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**NAZWA ZAMIERZENIA
BUDOWLANEGO:**

**PRZEBUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO
JEDNORODZINNEGO STANOWIĄCEGO
LEŚNICZÓWKĘ GÓRA
kat. obiektu budowlanego: I**

**ADRES I KATEGORIA
OBIEKTU
BUDOWLANEGO:**

63-233 Jaraczewo,
Parzęczew 44
Jednostka ewidencyjna: 300601_5 Jaraczewo – obszar
wiejski
Obręb ewidencyjny: 0002 Brzostów
dz. nr 8252
Kategoria obiektu budowlanego: I

INWESTOR, ADRES:

SKARB PAŃSTWA – PAŃSTWOWE
GOSPODARSTWO LEŚNE
LASY PAŃSTWOWE NADLEŚNICTWO JAROCIN
ul. Tadeusza Kościuszki 43
63-200 Jarocin

Zakres opracowania	Imię i Nazwisko	Numer uprawnień, specjalność	Data / Podpis
PROJEKTANT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Daria Skowron	16/WPOKK/2024 specjalność architektoniczna	kwiecień 2026

Spis zawartości projektu zagospodarowania terenu:		Nr strony:
1.	Strona tytułowa	1
2.	Spis zawartości dokumentacji	2
3.	Oświadczenie projektantów	3
4.	Część opisowa projektu zagospodarowania terenu nieruchomości	4
	1. Przedmiot zamierzenia budowlanego	4
	2. Określenie stanu zagospodarowania działki	4
	3. Projektowane zagospodarowanie terenu	4
	4. Zestawienie powierzchni zagospodarowania działki	7
	5. Informacje z decyzji o warunkach zabudowy	7
	6. Informacje i dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników	7
	7. Warunki ochrony pożarowej	7
	8. Dane wynikające ze specyfikacji charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych	10
	9. Określenie obszaru oddziaływania obiektu	10
5.	Część graficzna projektu zagospodarowania terenu nieruchomości	11

Oświadczenie

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 roku poz. 524 tekst jednolity), oświadczam, że projekt zagospodarowania terenu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej oraz Polskimi Normami Budowlanymi i literaturą fachową.

NAZWA ZAMIERZENIA
BUDOWLANEGO:

**PRZEBUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO
JEDNORODZINNEGO STANOWIĄCEGO
LEŚNICZÓWKĘ GÓRA
kat. obiektu budowlanego: I**

ADRES I KATEGORIA
OBIEKTU
BUDOWLANEGO:

63-233 Jaraczewo,
Parzęczew 44
Jednostka ewidencyjna: 300601_5 Jaraczewo – obszar
wiejski
Obręb ewidencyjny: 0002 Brzostów
dz. nr 8252
Kategoria obiektu budowlanego: I

INWESTOR, ADRES:

SKARB PAŃSTWA–PAŃSTWOWE GOSPODARSTWO
LEŚNE
LASY PAŃSTWOWE NADLEŚNICTWO JAROCIN
ul. Tadeusza Kościuszki 43
63-200 Jarocin

Zakres opracowania	Imię i Nazwisko	Numer uprawnień, specjalność	Data / Podpis
PROJEKTANT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Daria Skowron	16/WPOKK/2024 specjalność architektoniczna	kwiecień 2026

Część opisowa projektu zagospodarowania terenu

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego:

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego stanowiącego leśniczówkę Góra, działka nr 8252, obręb Brzostów, położona w m. Parzęczew pod nr 44.

2. Określenie stanu zagospodarowania działki:

Działka nr 8252 jest zabudowana obiektami służącymi obsłudze leśnictwa. Na działce znajdują się istniejące utwardzenia terenu oraz miejsca parkingowe dla obsługi zabudowy. Na przedmiotowej działce znajduje się między innymi budynek mieszkalny stanowiący leśniczówkę Góra podlegający przedmiotowej przebudowie celem dostosowania kancelarii leśnictwa do osób niepełnosprawnych i odświeżeniu budynku. W przedmiotowej kancelarii pracuje leśniczy zamieszkujący przedmiotowy budynek. Kancelaria leśnictwa znajdująca się w budynku mieszkalnym przewidziana do obsługi klientów Leśnictwa Góra. Do kancelarii leśnictwa w budynku mieszkalnym zapewniono dostęp dla osób niepełnosprawnych, toaleta do obsługi kancelarii dostosowana jest do osób niepełnosprawnych. Przedmiotowa przebudowa nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy ze względu na brak zmiany sposobu użytkowania budynku.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu:

a) Urządzenia budowlane związane z projektowanymi budynkami:

Budynek mieszkalny stanowiący leśniczówkę wyposażony jest w wewnętrzną instalację elektryczną, instalację wod-kan, centralne ogrzewanie grzejnikowe z kotłowni na paliwo stałe i wentylację grawitacyjną. Projektuje się przebudowę w/w instalacji celem dostosowania do projektowanej przebudowy toalety na parterze i remontu łazienki na poddaszu budynku.

b) Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:

Odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego szamba – bez zmian.

Wody deszczowe odprowadzone na własny nieutwardzony teren – bez zmian.

c) Układ komunikacyjny:

Na terenie działki znajdują się istniejące utwardzenia terenu oraz miejsca parkingowe dla obsługi zabudowy.

d) Dostęp do drogi publicznej:

Istniejącym zjazdem i dojazdem od strony drogi publicznej – Góra, ul. Jarocińska, na dotychczasowych zasadach.

e) Parametry techniczne przyłączy i urządzeń uzbrojenia terenu:

1) GAZ

Nie dotyczy.

2) OGRZEWANIE POMIESZCZEŃ

Centralne ogrzewanie poszczególnych pomieszczeń grzejnikami, z istniejącej kotłowni na paliwo stałe – bez zmian.

3) ZIMNA I CIEPŁA WODA UŻYTKOWA

3.1) Zewnętrzne

Istniejąca studnia bez zmian.

3.2) Wewnętrzne

Ciepła woda przygotowywana w zbiorniku pojemnościowym elektrycznym – projektuje się wymianę zbiornika c.w.u. z montażem instalacji solarnej do podgrzewu wody – wg dokumentacji branżowej.

Instalację wody zimnej i ciepłej rozprowadzono w bruzdach ściennych i w warstwie izolacji termicznej podłogi.

Rurociągi wody użytkowej do przyborów należy wykonać z rur przeznaczonych do instalacji sanitarnych wykonanych z sieciowanego nadtlenkowo polietylenu PE-RT/Al/PE-Xc (wielowarstwowego).

4) KANALIZACJA SANITARNA

4.1) INSTALACJA ZEWNĘTRZNA

Istniejące szambo bezodpływowe – bez zmian.

4.2) INSTALACJA WEWNĘTRZNA

Instalację podposadzkową należy wykonać na podsypce piaskowej. Na zakończeniach przewodów odpływowych należy wykonać piony odpowietrzające z wywiewkami wyprowadzonymi ponad połac dachową.

U nasady pionów montować rewizje. Piony kanalizacyjne prowadzone są w zabudowach.

Instalację kanalizacji sanitarnej należy wykonać z rur i kształtek kanalizacyjnych kielichowych.

5) KANALIZACJA DESZCZOWA

Wody opadowe z dachów oraz terenu utwardzonego odprowadzane są na własny nieutwardzony teren – bez zmian.

6) WENTYLACJA

Budynek wyposażony jest w wentylację grawitacyjną wywiewną, projektuje się nawiewniki higrosterowalne okienne. Kominy istniejące bez zmian.

7) INSTALACJA ELEKTRYCZNA

Istniejące przyłącze bez zmian.

Projektuje się przebudowę wewnętrznej instalacji elektrycznej i oświetleniowej zgodnie z projektem technicznym.

8) INSTALACJA TELEKOMUNIKACYJNA

Istniejąca instalacja teletechniczna – bez zmian.

f) Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Teren inwestycji obejmujący działkę nr 8252 jest zabudowany obiektami mieszkalnym stanowiącym leśniczówkę Góra i pomocniczymi budynkami gospodarczymi. Na działce znajdują się istniejące utwardzenia terenu oraz miejsca parkingowe dla obsługi zabudowy. Na przedmiotowym terenie znajduje się również zieleń urządzona i tereny leśne. Teren działki płaski.

Nie projektuje się wykonania niwelacji terenu – brak potrzeby wykonania niwelacji terenu.

Ukształtowanie terenu nie powoduje zalewania terenów sąsiednich. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych nie oddziałują poprzez spływ negatywnie na działki sąsiednie.

Po zakończeniu robót związanych z przebudową należy oczyścić teren

z pozostałości gruzu, a następnie odtworzyć zniszczoną zieleń.

4. Zestawienie powierzchni zagospodarowania terenu inwestycji:

Istniejąca zabudowa, utwardzenia terenu, miejsca postojowe, zielen (powierzchnia biologicznie czynna) - bez zmian

5. Dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY.

Przedmiotowa działka nie leży na terenach górniczych.

Przedmiotowy budynek nie podlega ochronie konserwatorskiej.

6. Informacje i dane 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:

Projektowana przebudowa nie posiada charakteru oraz cech stwarzających zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

Przedsięwzięcie nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – nie wyznacza się stref ochronnych wykraczających poza granice działek i terenu objętych inwestycją.

Budynki nie są źródłem uciążliwości wykraczających poza granice działek i terenu objętych inwestycją, a powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby, strefy sanitarne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych – ilość i usytuowanie miejsc postojowych na działce spełniają wymagania WT określone w Rozdziale 3 – istniejące bez zmian.

Ścieki sanitarne są odprowadzane do istniejącego szamba bezodpływowego.

Gospodarowanie odpadami zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Jaraczewo.

Przyjęte w projekcie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji.

7. Warunki ochrony przeciwpożarowej:

Warunki ochrony przeciwpożarowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego stanowiącego leśniczówkę Góra (z kancelarią leśnictwa).

1. Powierzchnia zabudowy, wysokość i liczba kondygnacji

Powierzchnia zabudowy

119,90 m²

Wysokość budynku	6,60 m
Grupa wysokości budynku	budynek niski (N)
Liczba kondygnacji nadziemnych nieużytkowe	1 + poddasze
Liczba kondygnacji podziemnych	0

2. Klasyfikacja pożarowa z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania

Budynek mieszkalny jednorodzinny z częścią biurową stanowiącą kancelarię leśnictwa z uwagi na przeznaczenie zakwalifikowany do kategorii ZL IV zagrożenia ludzi.

3. Klasa odporności pożarowej budynku oraz odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy

Dla budynków zakwalifikowanych do kategorii ZL IV zagrożenia ludzi w grupie budynków niskich – N. Jako budynek mieszkalny jednorodzinny do 3 kondygnacji nadziemnych nie wymaga się zachowania klasy odporności ogniowej zgodnie z §213 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 roku.

4. Występowanie zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej

W budynku nie ma pomieszczeń i stref zagrożonych wybuchem, w przestrzeni zewnętrznej nie występują strefy zagrożone wybuchem.

5. Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym odległość od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne

Dopuszczalna odległość od granic działki i terenu inwestycji wynosi 3 m dla ścian bez okien i 4 m dla ścian z oknami od granicy działki dla budynków jednorodzinnych i została zachowana. Dopuszczalna odległość budynków mieszkalnych jednorodzinnych od budynków na działkach sąsiednich wynosi co najmniej 8 m i została zachowana.

6. Przygotowanie obiektu budowlanego i terenu do działań ratowniczych, a w szczególności informacje o drogach pożarowych oraz dojściach dla ekip ratowniczych, zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru tym o wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, urządzeniach i innych rozwiązaniach w

zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, usytuowaniu źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody oraz stanowisk czerpania wody wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych

Dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagana droga pożarowa. Wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru przewidziano zapewnić z istniejącej gminnej sieci wodociągowej.

- 7. Rozwiązania zamienne w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu**
Brak.

Przedmiotowy budynek nie podlega uzgodnieniom przeciwpożarowym

Zgodnie z ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.u.2015.2117.)

§3. pkt. 1,2,3. **W przedmiotowym budynku mieszkalnym jednorodzinnym z kancelarią leśnictwa nie występuje żaden z wymienionych warunków:**

- 1) budynek zawiera strefy pożarowej zakwalifikowanej do kat. zagrożenia ludzi ZL I, ZLII lub ZLV – nie występuje*
- 2) budynek należy do grupy wysokości średniowysokie, wysokie lub wysokościowe, zawierające strefę pożarową zakwalifikowaną do kat. zagrożenia ludzi ZLII lub ZLIV - nie występuje*
- 3) budynek niski zawierający strefę pożarową o powierzchni przekraczającej 1000m², zakwalifikowaną do kat. zagrożenia ludzi ZLIII, obejmującej kondygnację nadziemną inną niż pierwsza. – nie występuje*

§3. pkt. 5. **W przedmiotowym budynku mieszkalnym jednorodzinnym z kancelarią leśnictwa nie występuje żaden z wymienionych warunków:**

- 5) obiekt budowlany zawierający strefę pożarową PM, wolnostojące urządzenie technologiczne lub zbiornik poza budynkami, silos oraz plac składowy albo wiata, jeżeli zachodzi co najmniej jeden z następujących warunków:*
 - a) strefa pożarowa PM ma powierzchnię przekraczającą 5000 m²– nie występuje*

- b) strefa pożarowa PM ma powierzchnię przekraczającą 1000 m² i gęstość obciążenia ogniowego przekracza 500 MJ/m² – nie występuje
d) występuje zagrożenie wybuchem – nie występuje

W związku z powyższym przedmiotowy budynek mieszkalny jednorodzinny stanowiący leśniczówkę Góra nie podlega uzgodnieniom przeciwpożarowym.

8. Dane wynikające ze specyfikacji, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych:

Projektowana przebudowa budynku o prostej konstrukcji, budynek dwukondygnacyjny (parter + poddasze użytkowe), bez podpiwniczenia.

9. Określenie obszaru oddziaływania obiektu:

Przebudowa budynku w całości obejmuje wnętrze budynku. Z zewnątrz przewidziano ocieplenie parteru budynku oraz remont elewacji poddasza i dachów budynku. Nie ulega zmianie odległość budynku od granic działki oraz od istniejących budynków sąsiednich.

Przedsięwzięcie nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – nie wyznacza się stref ochronnych wykraczających poza granice działki i terenu objętego inwestycją.

Budynek nie jest źródłem uciążliwości wykraczających poza granice działki i terenu objętego inwestycją, a powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby, strefy sanitarne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych – ilość i usytuowanie miejsc postojowych na działce spełniają wymagania WT określone w Rozdziale 3 – istniejące bez zmian.

Wobec powyższego nie zmienia się obszar oddziaływania budynku i obejmuje tylko przedmiotową działkę 8252 w obrębie Brzostów.