

**KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI NR 287/28 Z
OBREBU DOBRA POD MIEDZYGMINNE SCHRONISKO DLA PSÓW I
KOTÓW WRAZ ZAPLECZEM SOCJALNO-SANITARNYM ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
(dotyczy gmin Dobra Szczecińska, Police, Kołbaskowo i Nowe Warpno)**

INWESTOR
Gmina Dobra Szczecińska
72-003 Dobra, ul. Szczecińska 16a

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
Pracownia Projektowa Architekt Tomasz Kuriański
71-270 Szczecin, ul. Janickiego 8/9

Projektant:
mgr inż. arch. TOMASZ KURIAŃSKI
upr. proj. 2/SZ/2002 specjalność architektura

CZERWIEC/LIPIEC 2007

2. SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1. Karta tytułowa
2. Spis zawartości opracowania
3. Spis rysunków
4. Charakterystyka inwestycji
5. Rysunki i załączniki

3. SPIS RYSUNKÓW I ZAŁĄCZNIKÓW

Rys.1 Mapka sytuacyjna

Rys.2 Koncepcja zagospodarowania terenu 1:1000

Rys.2a Koncepcja zagospodarowania terenu 1:500

Rys.3 Budynek schroniska-koncepcja funkcjonalna 1:500

Załącznik 1 Zdjęcie satelitarne terenu inwestycji wraz z terenami przyległymi.

Załącznik 2 Mapa ewidencyjna z zaznaczeniem terenu inwestycji oraz okolicznych terenów posiadających częściowe lub całkowite uzbrojenie w media 1:5000.

Załącznik 3 Karta katalogowa pieca do spalania odpadów biologicznych.

Załącznik 4 Dokumentacja fotograficzna

4. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI – DANE DOTYCZĄCE FUNKCJI I SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Lokalizacja i istniejące zagospodarowanie terenu.

Planowany obiekt położony będzie w większości na działce nr 287/28, w obrębie Dobra oznaczonej na załączonej mapie w skali 1:1000 czerwoną linią przerywaną w gminie Dobra Szczecińska w odległości ok. 300m od drogi przygranicznej Lubieszyn-Buk.

Opisywany teren oraz tereny przyległe to obszary porolnicze obecnie nieużytkowane. Pierwotnie w północnym narożniku działki zlokalizowane były betonowe płyty obornikowe z do składowania nawozów naturalnych, a cały teren wokół nich został wyniesiony na około 1,0m powyżej poziomu otaczających podmokłych łąk i utwardzony płytami betonowymi.

Pozostała część działki nie jest zagospodarowana i stanowi obszar podmokłych częściowo zmeliorowanych łąk. Obecnie porolnicze obiekty budowlane w postaci płyt obornikowych, osadników i utwardzonych nawierzchni wokół nich ulegają powolnej dewastacji .

Opisywany zagospodarowany i utwardzony teren zajmuje ok. 3350m², z czego ok.2800m²(ponad 80%) leży w granicach działki 287/28 a pozostałe 20% czyli ok. 550m² należy do działek sąsiednich 287/4(ok.260m²), 287/27(ok.190m²) oraz 882/1(ok.100m²).

Działka nr 287/28 oraz działki 287/4 i 287/27 są własnością inwestora (gminy Dobra).

Działka 882/1 jest we władaniu Lasów Państwowych-Nadleśnictwo Trzebież.

Do działki 287/28 prowadzi utwardzony dojazd z płyt betonowych typu „jumbo” od strony drogi powiatowej nr 275 Lubieszyn-Buk.

Opisany teren położony w północnym narożniku działki 287/28 poprzez swoje obecne zagospodarowanie (utwardzoną nawierzchnię, nasyp i wyniesienie w stosunku do obszarów podmokłych oraz dogodny dojazd) wydaje się być właściwym pod realizację zamierzonej inwestycji. Dodatkowo posiada korzystną lokalizację z uwagi na otoczenie, działka od strony zachodniej i południowo-zachodniej otoczona jest lasem, który oddziela ją od drogi przygranicznej, zaś od strony północno-zachodniej i północno-wschodniej oddzielona jest od najbliższych działek budowlanych około 500 do 1000 metrowym pasem podmokłych łąk i nieużytków.

Taka lokalizacja spełnia wymóg **rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 23.06.2004 w sprawie szczegółowych wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schronisk dla zwierząt**, w którym narzucona jest minimalna odległość 150m od siedzib ludzkich, obiektów użyteczności publicznej itd.

Przed przystąpieniem do realizacji zadania inwestycyjnego należy rozważyć możliwość korekty granic działki 287/28 oraz działek 287/4,287/27 oraz 882/1, tak aby cały utwardzony teren zajmowany obecnie przez obiekty porolnicze znalazł się w granicach działki 287/28. Konieczne też będzie uzyskanie służebności dojazdu przez działkę 882/1 należącą do Lasów Państwowych na której położona jest droga dojazdowa.

2. Planowane zagospodarowanie terenu.

Dane ogólne

Po przeprowadzeniu analizy danych zebranych z czterech zainteresowanych gmin, konsultacjach z Powiatowym Lekarzem Weterynarii, firmami zajmującymi się wyłapywaniem bezpańskich zwierząt oraz oceną sytuacji w innych gminach w kraju ustalono i przyjęto następujące założenia:

ilość wyłapywanych zwierząt rocznie ok. 300 szt.

okres obowiązkowej kwarantanny dla każdego nowego zwierzęcia – 15dni

średnia długość pobytu zwierząt w schronisku ok. 2-3 miesięcy

jednorazowa maksymalna liczba zwierząt przebywających jednocześnie w schronisku ok. 100 szt.

Wobec powyższych danych na terenie inwestycji zaplanowano lokalizację kompleksu kubaturowego na około 100 zwierząt o wym. ok. 41,0x41,0m, składającego się z budynku głównego oraz z budynku będącego zespołem boksów dla zwierząt.

Całość rozwiązano na planie kwadratu z budynkiem głównym zlokalizowanym od strony drogi dojazdowej, oraz częścią przeznaczoną dla zwierząt usytuowaną po obwodzie utwardzonego i wyniesionego terenu.

Taki układ budynków daje możliwość stworzenia części wewnętrznej (patio) chronionej przed wiatrem i nadmiernym nasłonecznieniem oraz naturalnego rozdzielania zwierząt.

Wokół całego kompleksu kubaturowego zaprojektowany został obwodowy ciąg pieszo spacerowy dla osób zwiedzających i potencjalnych nabywców zwierząt. Przewidziano obejście wzdłuż zblokowanych szeregowo segmentów z otwartymi wybiegami ograniczonymi przestrzenią

wysokimi przesłami stalowymi wypełnionymi siatką stalową. Takie rozwiązanie umożliwia wgląd do środka i obserwację zwierząt – również potencjalnym nabywcom.

Od strony południowo-zachodniej, wzdłuż frontowej ściany kompleksu zaplanowano parking dla personelu oraz osób odwiedzających schronisko (12 miejsc parkingowych w tym jedno dla osób niepełnosprawnych). Dodatkowo w części wewnętrznej przewidziano 2 miejsca parkingowe dla samochodów służbowych.

Przyjmowanie zwierząt odbywać się będzie osobnym wejściem od strony południowo-zachodniej. Dojazd dostawczy odbywać się będzie od strony wewnętrznego patio, a od strony południowej przewidziano odbiór padłych zwierząt z chłodni w celu wywozu do zakładu utylizacji.

Cały kompleks posiadać będzie ogrodzenie z przesł stalowych wypełnionych siatką.

Na teren schroniska przewidziano jeden wjazd od zachodu od strony istniejącej drogi dojazdowej.

Na całości terenu zaproponowana została zieleń wysoka i niska.

Obiekty kubaturowe

Na terenie inwestycji przewiduje się lokalizację:

- jednokondygnacyjnego budynku głównego schroniska w tradycyjnej konstrukcji murowanej wraz z zapleczem socjalno-administracyjnym i sanitarnym dla pracowników, częścią ogólną dla potencjalnych nabywców zwierząt (dostępna również dla osób niepełnosprawnych), częścią kuchenną dla zwierząt z chłodnią, magazynem karmy i zmywalnią oraz pomieszczeniami zabiegowymi z pokojem weterynarza, salką operacyjną i magazynem środków medycznych o **pow. ok. 220m²**
 - połączonego z budynkiem głównym jednokondygnacyjnego budynku w konstrukcji stalowej szkieletowej będącego zespołem boksów dla psów i kotów z wydzielonymi boksami kwarantanny, dla zwierząt chorych, psów, suk, suk ze szczeniakami, szczeniąt oraz kotów, o **pow. ok. 950m²** zespół boksów zblokowany szeregowo wzdłuż głównego korytarza dla obsługi z którego dostępne będą kojce dla zwierząt co ułatwi nadzór, karmienie oraz zachowanie właściwych warunków sanitarnych
- boksy przewidziano jako składające się z zamkniętych kojców do spania połączonych z zewnętrznymi wybiegami ograniczonymi przestrzennie wysokimi przesłami stalowymi wypełnionymi siatką stalową.

Obiekty terenowe

- obwodowy ciąg pieszo spacerowy o nawierzchni żwirowej (żwir płukany)
- wewnętrznej utwardzonej drogi komunikacji kołowej wraz z 14 miejscami parkingowymi dla samochodów osobowych o nawierzchni żwirowej (żwir płukany)
- pozostałą część terenu z wyłączeniem obiektów kubaturowych przeznaczono pod zagospodarowanie zielenią niską i wysoką

Zakres działania schroniska dla zwierząt (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 czerwca 2004 r. w sprawie szczegółowych wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schronisk dla zwierząt).

Program użytkowy schroniska obejmował będzie pomieszczenia przeznaczone do: wykonywanie zabiegów leczniczych i chirurgicznych, izolowanie zwierząt chorych, lub podejrzanych o chorobę, utrzymanie zwierząt zdrowych, w tym osobne dla psów, suk, suk ze szczeniakami, młodych oddzielonych od matek, kotów kwarantanny, separacji zwierząt agresywnych, do czasowego przetrzymywania zwłok zwierząt, przygotowanie i przechowywanie karmy dla zwierząt w oparciu o produkty gotowe i półprodukty, przechowywanie produktów leczniczych weterynaryjnych i wyrobów medycznych, przechowywania środków dezynfekcyjnych, prac administracyjno-biurowych i przechowywania dokumentacji, celów socjalnych. Przygotowanie karmy będzie się odbywać w pomieszczeniu kuchni na stanowiskach roboczych, natomiast obróbka gorąca w urządzeniach grzewczych. Układ funkcjonalny pomieszczeń zapewniac będzie rozdział dróg technologicznych zgodnie z wymogami sanitarno- higienicznymi. Dostawa towaru odbywać się będzie poprzez wejście zapleczowe. Przygotowana karma będzie pobierana z kuchni i stąd rozwożona do boksów ze zwierzętami. Zaplecze kuchenne wyposażone będzie zmywalnię naczyń i misek, magazyn karmy i pom. na środki dezynfekcyjne. Do mycia rąk przewidziano umywalki. Dla personelu przewidziano pom. socjalne, szatnię i łazienkę. W pomieszczeniach porządkowych, zmywalni i kuchni, kotłowni, pom. dla kotów, pom. do czasowego przechowywania zwłok zwierząt, zaprojektowano złączki na węża i wpusty podłogowe umożliwiające mycie i splukiwanie podłóg. W boksach dla psów także przewidziano możliwość splukiwania posadzki, poprzez dostęp do złączki

na węża i odprowadzenie wody otwartym korytem do wpustu kanalizacyjnego. W schronisku zapewnione są wybiegi dla zwierząt pozwalające na realizację zachowań właściwych dla przebywających w nich gatunków zwierząt.

Infrastruktura techniczna i wyposażenie

Na terenie inwestycji przewiduje się:

- niwelację terenu (niwelacja wałów ziemnych obudowy płyt obornikowych) i częściową wymianę wierzchniej warstwy gruntu wraz z częściową rozbiórką i likwidacją porolniczych obiektów budowlanych (zasypanie dołów po zbiornikach i studzienkach)
- doprowadzenie przyłączy elektrycznych do obiektów kubaturowych lub instalacja agregatu prądotwórczego
- doprowadzenie przyłącza wodociągowego do obiektów kubaturowych lub realizacja własnego ujęcia wody w postaci studni głębinowej
- doprowadzenie kanalizacji sanitarnej do obiektów kubaturowych lub instalacja dwóch zbiorników na nieczystości ciekłe
- instalacja naziemnego zbiornika na gaz płynny do zasilania kotłowni gazowej
- instalacja bezprzewodowej sieci telefonicznej
- instalacje wewnętrzne w obiektach kubaturowych (wod-kan, co, elektryczna i teletechniczna)
- utwardzenie nawierzchni pod komunikację kołową z możliwością wykorzystania jako podbudowy nawierzchni istniejących
- oświetlenie zewnętrzne całości obiektu wraz z zasilaniem zewnętrznych urządzeń technicznych
- ogrodzenie całości obiektu wraz z wykonaniem bramy wjazdowej

3. Określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposób odprowadzenia ścieków i unieszkodliwiania odpadów:

- obecnie działka 287/28 nie jest uzbrojona w media, jak również w bezpośrednim sąsiedztwie nie występuje żadne uzbrojenie terenu, najbliższe położone tereny uzbrojone znajdują się w odległości około 1000m w rejonie ulicy Zagrodowej (szczegółowe informacje na temat możliwości uzbrojenia działki będzie można uzyskać po wystąpieniu z zapytaniem do gestorów mediów)
- w celu wykonania zasilania planowanej inwestycji konieczne jest ułożenie linii 15kV (kablowej lub napowietrznej) od istniejącej linii 15kV przy ul. Zagrodowej oraz budowa stacji transformatorowej 15/0,4kV. Konieczne będzie ułożenie około 1,7km linii kablowej lub jeżeli właściciele gruntów wyrażą zgodę wybudowanie linii napowietrznej ok. 1km. Moc jaką należy przyjąć przy założeniu ogrzewania innego niż elektryczne to 20kW. Przy założeniu budowy stacji transformatorowej wraz z linią 15kV w stosunku do potrzebnej mocy (~20kV) należy rozważyć zasilanie z agregatu prądotwórczego co w rezultacie może okazać się rozwiązaniem bardziej ekonomicznym
- w celu wykonania zasilania planowanej inwestycji w wodę dla celów gospodarczo-bytowych oraz p.poż konieczne jest ułożenie wodociągu o śr. 90pe i max przepływie 10dm³/s od istniejącej sieci w ul. Zagrodowej tj. ok. 1,2 km lub należy rozważyć zasilanie w wodę z własnego ujęcia wody (studni głębinowej) o wydajności ok. $Q_{sr}=2,5m^3/dobę$ i $Q_{max}=9,0m^3/dobę$ dla celów gospodarczo-bytowych oraz dla celów p.poż. pobieranie wody z własnego zbiornika p.poż lub z naturalnego ciekłu (Mała Gunica) znajdującego się w odległości ok.200m na wschód od granicy działki.
- ścieki gospodarczo-bytowe odprowadzane będą własnej biologicznej oczyszczalni ścieków w ilości ok.0,3 m³/dobę
- ścieki bytowe i związane z utrzymaniem czystości zwierząt odprowadzane będą odprowadzane odrębnym systemem kanalizacji do własnego zbiornika bezodpływowego pojemności 15,0 m³ w ilości ok.2,0m³/dobę
- energia cieplna do celów ogrzewania pomieszczeń i przygotowania c.w.u z projektowanej własnej kotłowni gazowej z zewnętrznym zbiornikiem na gaz lub olejowej z wewnętrznym zbiornikiem oleju, przewidywana moc kotłowni ok. 65kW, alternatywnie możliwość podgrzewania wody za pomocą kolektorów słonecznych, dodatkowo można rozważyć możliwość zainstalowania spalarki do utylizacji odpadów weterynaryjnych w miejscu ich powstawania (spalania zwłok padłych zwierząt)-patrz załącznik
- podczas funkcjonowania obiektu powstawać będą odpady komunalne, które gromadzone będą w koszach i pojemnikach na śmieci i wywożone na wysypisko śmieci przez właściwe jednostki utylizacji odpadów, na podstawie zawartych umów

- powstające odpady weterynaryjne gromadzone będą w osobnym pomieszczeniu(chłodni do czasowego przetrzymywania zwłok) w szczelnych workach a następnie odbierane będą przez właściwe jednostki utylizacji odpadów, na podstawie zawartych umów
- odpady pomedyczne oraz w postaci narzędzi jednorazowych będą usuwane do specjalnych pojemników zaopatrzonych w worki foliowe i utylizowane przez właściwe jednostki utylizacji odpadów, na podstawie zawartych umów

4. Planowana obsługa komunikacyjna

Działka nr 287/28 na której planuje się lokalizację międzygminnego schroniska dla zwierząt posiada dostęp do drogi publicznej (droga powiatowa nr. geod. 275 - droga graniczna) poprzez utwardzoną drogę dojazdową przebiegającą przez działkę nr 882/1.

Na terenie inwestycji przewidziano parking dla 14 samochodów osobowych w tym również dla osób niepełnosprawnych oraz utwardzone drogi i podjazdy do obiektów budowlanych.

5. Charakterystyczne parametry inwestycji:

| | |
|---|------------------------|
| - pow. działki 287/28 | 58857m ² |
| - pow. terenu inwestycji | ok.3350m ² |
| - pow. terenu inwestycji na działce 287/28 | ok.2800m ² |
| - pow. terenu inwestycji na działkach 287/27, 287/4 i 882/1 | ok.550m ² |
| - pow. zabudowy wraz z wybiegami dla zwierząt | 1170m ² |
| - pow. wybiegów dla zwierząt | 360m ² |
| - pow. terenów utwardzonych | 1280m ² |
| - pow. zieleni | ok.56960m ² |
| - pow. użytkowa ogółem wraz z wybiegami | ok.1000m ² |
| - kubatura brutto wraz wybiegami | ok. 4000m ³ |

6. Wpływ inwestycji na środowisko:

Projektowana inwestycja może zostać zaliczona do inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko, w związku z tym przed realizacją konieczne będzie sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko.

7. Określenie powierzchni sprzedażowej – nie dotyczy

Szczecin, Lipiec 2007

Opracował:
arch. Tomasz Kuriański

5. RYSUNKI I ZAŁĄCZNIKI