

STRONA TYTUŁOWA	
PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA BUDYNKU USŁUGOWEGO ORAZ NIEZBĘDNYCH URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ	
INWESTOR	POWIAT GDAŃSKI ul. Wojska Polskiego 16 83-000 Pruszcz Gdański
ADRES INWESTYCJI	Pruszcz Gdański, ul. Grunwaldzka 64 dz. nr 19/15 obręb 19
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	Kategoria obiektu budowlanego: XII
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE	Nazwa jednostki ewidencyjnej: Pruszcz Gdański Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego: 0019 Numery działek ewidencyjnych: 19/15, 19/16, 24/6, 24/7  Identyfikatory działek: 220401_1.0019.19/15 220401_1.0019.19/16 220401_1.0019.24/6 220401_1.0019.24/7
AUTORZY OPRACOWANIA	
JEDNOSTKA PROJEKTOWA	<b>CBŻ Sp. z o.o.</b> 83-032 Pruszcz Gdański ul. Fabryczna 2
ARCHITEKTURA	<u>PROJEKTANT</u> mgr inż. arch. Katarzyna Wodniak upr. bud. w spec. arch. nr 132/POOKK/V/2019  <u>SPRAWDZAJĄCY</u> mgr inż. arch. Mateusz Smół upr. bud. w spec. arch. nr W/21/2021
BRANŻA SANITARNA	<u>PROJEKTANT</u> mgr inż. Aleksander Borowski upr. nr POM/0215/PWOS/14  <u>SPRAWDZAJĄCY</u> mgr inż. Maria Kowaliszyn upr. nr POM/0083/PWBS/20
BRANŻA ELEKTRYCZNA	<u>PROJEKTANT</u> mgr inż. elektr. Marcin Śleziak upr. nr POM/199/PWOE/13  <u>SPRAWDZAJĄCY</u> mgr inż. Konrad Seklecki upr. nr POM/0207/POOE/11
DATA	17 wrzesień 2025

# **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

## **SPIS TREŚCI**

STRONA TYTUŁOWA

I.	DANE OGÓLNE	PZT_ 3
II.	CZĘŚĆ OPISOWA	
1.	PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	PZT_ 4
2.	ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	PZT_ 4
3.	PROJEKTOWANY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	PZT_ 6
4.	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	PZT_ 8
5.	INFORMACJE I DANE	PZT_ 8
6.	DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY P.POŻAROWEJ	PZT_ 10
7.	INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANÝCH	PZT_ 12
8.	INFORMACJE O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU	PZT_ 12

### III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Nr rysunku	Nazwa Rysunku	Skala
PZT-01	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:500
PZT-02	PZT - PODZIEMNE SIECI UZBROJENIA TERENU	1:500
01	ANALIZA ZACIENIANIA RÓWNONOC WIOSENNA	1:500
02	ANALIZA ZACIENIANIA RÓWNONOC JESIENNA	1:500
03	ANALIZA NASŁONECZNIENIA	1:500
04	ANALIZA ZAKRESU ODDZIAŁYWANIA	1:500

# **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

## **I. DANE OGÓLNE**

INWESTOR:

**POWIAT GDAŃSKI**

ul. Wojska Polskiego 16  
83-000 Pruszcz Gdański

NAZWA I ADRES INWESTYCJI:

**ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA BUDYNKU USŁUGOWEGO  
ORAZ NIEZBĘDNYCH URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU  
UŻYTKOWANIA UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ**

ul. Grunwaldzka 64  
83-000 Pruszcz Gdański

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO **XII**

### **PODSTAWA OPRACOWANIA**

- Umowa z Inwestorem.
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - UCHWAŁA NR XLI/400/2017 RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI z dnia 19 grudnia 2017 r.
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa z inwentaryzacją urządzeń podziemnych (mapa do celów projektowych)
- Wytyczne inwestorskie i uzgodnienia bieżące z Inwestorem dotyczące programu inwestycji.
- Inwentaryzacja istniejącego zagospodarowania terenu.
- Obowiązujące przepisy Prawa Budowlanego i pokrewne rozporządzenia, a w szczególności:
  - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (z późniejszymi zmianami,
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225, z późn. zm.)
  - ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI z dnia 7 czerwca 2010r w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów
  - Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11. września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020r. poz.1609, z późn. zm.)
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2015r. poz.376)
  - Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013r. poz.1232, z późn. zm.).

### **PRAWA AUTORSKIE**

Przedmiotowy projekt (dzieło architektoniczne) jest chroniony prawem autorskim zgodnie z art.1 pkt 2.6 Ustawy z dn. 23 lutego 1994 r o prawie autorskim (Dz. U. nr. 24 poz. 83).

# **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

## **II. CZĘŚĆ OPISOWA**

### **1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek administracji publicznej, budowę zewnętrznych sieci instalacji elektrycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej wraz z budową zbiornika retencyjnego, budowę masztów flagowych oraz obiektów małej architektury związanych z przestrzenią zewnętrzną budynku.

### **2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

#### **2.1. Położenie, powierzchnia i ukształtowanie terenu**

Zespół działek nr 19/15, 19/16, 24/6, 24/7 obręb 0019 stanowiących obszar inwestycji znajduje się w Pruszczu Gdańskim przy ulicy Grunwaldzkiej 64.

Teren objęty opracowaniem zajmuje całość wymienionych działek i pokrywa się z ich granicami ewidencyjnymi.

#### **LOKALIZACJA W OTOCZENIU**

Z przedmiotowym terenem sąsiadują bezpośrednio:

- od północy, zachodu i południa - teren przeznaczony na teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej,
- od wschodu - droga techniczna (działka nr 24/2), a poprzez pas zieleni z ulicą Grunwaldzką – drogą krajową klasy głównej ruchu przyspieszonego.

Teren działek jest objęty MPZP (UCHWAŁA NR XLI/400/2017 RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI z dnia 19 grudnia 2017r.) Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu 2.P.U.

#### **UKSZTAŁTOWANIE DZIAŁKI**

Zespół działek jest lekko zróżnicowany wysokościowo – różnica wysokości terenu wynosi ok. 85 cm. Teren nachylony jest w kierunku drogi publicznej, w kierunku wschodniej granicy działki.

Teren zajmowany bezpośrednio przez przebudowywany budynek posiada rzędne między 18,05 a 18,70 m n.p.m. Rzędna najwyższego punktu działki wynosi 18,70 m n.p.m.

#### **2.2. Istniejące zagospodarowanie działki**

##### **ZABUDOWA**

Na działkach 19/16 i 19/15 zlokalizowany jest budynek hotelowy, zrealizowany w latach 70-tych XX wieku jako biurowy. Przedmiotowy budynek jest czterokondygnacyjny, o wysokości 13,3 m liczonej od najniższego miejsca wokół budynku do attyki zwieńczającej dach przy ścianach szczytowych.

Bryła budynku jest zwarta. Budynek ma kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach zewnętrznych 54,64 x 11,92 m. Budynek zwieńczony jest stropodachem.

Kondygnacja parteru znajduje się na rzędnej 20,32 m n.p.m. Do wejścia głównego będącego 2,27m nad poziomem gruntu prowadzą schody zewnętrzne. Wejścia na klatki schodowe od tyłu budynku znajdują się na poziomie gruntu. Dostęp dla osób

niepełnosprawnych zapewniony jest windą zlokalizowaną przy klatce schodowej od tyłu budynku.

#### UKŁAD KOMUNIKACYJNY – DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Wjazd na teren działki jest zapewniony od strony ul. Grunwaldzkiej, pośrednio przez drogę techniczną na działce nr 24/2. Teren wokół budynku jest utwardzony. Na utwardzonym placu wydzielone zostały miejsca parkingowe dla pracowników i gości obiektu hotelowego (funkcja istniejąca).

#### UZBROJENIE TERENU

Teren objęty inwestycją jest uzbrojony, a budynek ma zapewniony dostęp do mediów.

Woda - zaopatrzenie w wodę - przyłączy istniejące na warunkach gestora sieci.

Energia - zaopatrzenie w energię elektryczną - przyłączy istniejące na warunkach gestora sieci. Planowana jest zmiana przebiegu przyłącza na terenie działki.

Kanalizacja sanitarna – przyłączy istniejące zgodnie z warunkami gestora sieci.

Wody deszczowe – wody z powierzchni dachu oraz powierzchni utwardzonych odprowadzane do kanalizacji deszczowej, zgodnie ze stanem istniejącym.

Przyłączy gazowe istniejące - przyłączy istniejące na warunkach gestora sieci.

Odpady stałe – nieczystości i odpady stałe gromadzone w istniejącym szczelnym pojemniku usytuowanym na działce. Odpady po uprzedniej segregacji są wywożone przez gminę miejską.

#### OGRODZENIE

Teren inwestycji od strony wschodniej jest nieogrodzony. Ogrodzenie występuje od strony zabudowy sąsiedniej z dwoma bramami wjazdowymi prowadzącymi na tył budynku.

#### ZIELEŃ

W części wschodniej terenu na granicy występuje zieleń urządzona z pojedynczymi drzewami nie kolidującymi z planowaną inwestycją. Na terenach wzdłuż ogrodzenia oraz częściowo na placu przed budynkiem istnieją trawniki i niska zieleń nieurządzona. Wzdłuż zachodniej elewacji, bezpośrednio przy budynku znajdują się drzewa przeznaczone do wycinki.

#### ISTNIEJĄCY BILANS POWIERZCHNI

Powierzchnia działek 19/15, 19/16, 24/6, 24/7	<u>4503,00 m<sup>2</sup></u>
Powierzchnia terenu objętego opracowaniem	<u>4503,00 m<sup>2</sup></u>
Powierzchnia zabudowy istniejącej	<u>674,31 m<sup>2</sup></u>
Powierzchnia utwardzeń:	<u>2449,78 m<sup>2</sup></u>
w tym:	
- droga/parking	2047,29 m <sup>2</sup>
- kostka brukowa	543,23 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna:	<u>1378,91 m<sup>2</sup></u>

### 2.3. Warunki gruntowo-wodne i określenie kategorii geotechnicznej

Zgodnie z opinią geotechniczną wykonaną przez firmę „Przedsiębiorstwo Geologiczne AQUA Jacek Kuciaba” na rozpatrywanym terenie, na głębokościach 1,80-2,80 m p.p.t, tj. na rzędnych 16,00 - 16,30 m n.p.m., w podłożu nawiercono zwierciadło wód gruntowych o charakterze swobodnym.

W podłożu dokumentowanego terenu występują grunty rodzime i nasypowe różniące się genezą, litologią oraz właściwościami fizyko-mechanicznymi.

W wyniku przeprowadzonych badań stwierdza się, że w pobliżu występują warunki gruntowo-wodne korzystne dla posadowienia bezpośredniego obiektów budowlanych.

Po usunięciu z podłoża budowlanego gruntów nasypowych, warunki gruntowo-wodne można sklasyfikować jako **proste**.

Obiekt zaliczono do **II kategorii geotechnicznej** obiektu budowlanego.

## 3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

### 3.1. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Istniejący budynek jest czterokondygnacyjny, zrealizowany w latach 70-tych XX wieku jako biurowy. Budynek o konstrukcji prefabryковано-murowanej.

Planowana rozbudowa polega na dobudowaniu windy zewnętrznej przy wejściu głównym, pomieszczenia kotłowni zlokalizowanego na poziomie terenu z bezpośrednim wejściem z zewnątrz oraz pochylni przeznaczonej do użytku przez osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich.

Planowana przebudowa polega na zmianie aranżacji przestrzeni wewnętrznej.

Dla przebudowywanego budynku przewiduje się zmianę przebiegu sieci elektrycznej oraz kanalizacji deszczowej.

Miejsce do gromadzenia odpadów stałych przewidziano w formie dwóch zadaszonych wiat z pojemnikami w południowo-zachodnim narożniku terenu inwestycji. Zachowano odległość 3,0 m od granic działki oraz 12,6 m od narożnika budynku. Odległość od wejść prowadzących do budynku do wiat śmietnikowych wynosi maksymalnie 64 m.

Zwiększono liczbę stanowisk parkingowych w stosunku do stanu istniejącego. Odległość stanowisk od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi wynosi 11,6 m oraz 6,0 m od granicy działki.

Bilans stanowisk postojowych.

Minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

1 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni administracyjnej i 3 mp/10 zatrudnionych.

Wymagana liczba miejsc parkingowych:

17 mp/1650 m<sup>2</sup> powierzchni administracyjnej i 27 mp/90 zatrudnionych.

Projektowana liczba miejsc projektowych:

33 mp (w tym 4 mp dla osób niepełnosprawnych) – warunek spełniony.

W zagospodarowaniu terenu przewidziano 4 maszty flagowe o wysokości 12m (patrz elewacja frontowa) z kompozytu włókna szklanego i żywicy poliestrowej. Średnica przy podstawie 145mm.

### 3.2. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Sposób odprowadzania ścieków pozostaje bez zmian – do istniejącej kanalizacji sanitarnej na dotychczasowych warunkach wydanych przez gestora sieci.

### **3.3. Układ komunikacyjny**

Dojście do przebudowywanego budynku prowadzi od strony ul. Grunwaldzkiej. Do głównego wejścia prowadzi chodnik o szerokości 2,0 m. Chodnik prowadzi do schodów zewnętrznych, windy i zespołu pochylni przeznaczonych do użytku przez osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich. Schody zewnętrzne składają się z trzech części o szerokości 2,2 m oddzielonych poręczami. Szerokość pochylni przeznaczonych dla niepełnosprawnych wynosi 1,20 m (odległość między pochwytyami min. 1,0 m)

Nawierzchnia dojeżdż z kostki brukowej betonowej gr. 6 cm, utwardzenie dojazdu z kostki brukowej betonowej o grubości 8 cm na podsypce cementowo-piaskowej o grubości 5 cm. Pod powierzchnią z kostki i podsypki – warstwa żwiru lub kłińca zagęszczonego grubości ok. 40 cm, ułożona na podłożu gruntu rodzimego.

W miejscach wymiany lub likwidacji istniejących przewodów kanalizacji deszczowej oraz energetycznych należy zapewnić wymianę gruntu oraz wszystkich warstw wykończeniowych.

### **3.4. Sposób dostępu do drogi publicznej**

Planowana inwestycja nie zmienia w sposób znaczący dotychczasowego układu komunikacyjnego. Wjazd istniejący na teren działki jest zapewniony od strony ul. Grunwaldzkiej poprzez drogę techniczną na działce nr 24/2. Dojazd do stanowisk postojowych odpowiada układowi istniejącemu. Dojście do wejścia głównego budynku zgodne ze stanem istniejącym prowadzi od strony ul. Grunwaldzkiej. Komunikacja piesza wokół budynku zapewniona została chodnikiem szerokości 1,5 -2,0 m.

### **3.5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.**

Teren objęty inwestycją jest uzbrojony a budynek podłączony do mediów. Projekt zakłada przebudowę wewnętrznych sieci budynku oraz istniejących przyłączy. Dostęp do wszystkich sieci pozostaje zapewniony na dotychczasowych warunkach zapewnionych przez gestorów.

Woda - zaopatrzenie w wodę - przyłącze istniejące na warunkach gestora sieci. Przewidziano wymianę przyłączy w granicach opracowywanego terenu.

Energia - zaopatrzenie w energię elektryczną - przyłącze istniejące na warunkach gestora sieci. Planowana jest zmiana przebiegu przyłączy na terenie działki oraz lokalizacja pośrednich złączy kablowych i p.poż. w miejscu wskazanym na rysunku PZT-02.

Kanalizacja sanitarna – przyłącze istniejące zgodnie z warunkami gestora sieci.

Wody deszczowe – wody z powierzchni dachu oraz powierzchni utwardzonych odprowadzane po podczyszczeniu do zbiornika retencyjnego.

Przyłącze gazowe istniejące - przyłącze istniejące na warunkach gestora sieci. Przewidziano montaż zaworu odcinającego dopływ gazu DN50 w istniejącej skrzynce gazomierzowej zlokalizowanej przy północnej ścianie budynku.

### **3.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni**

Ukształtowanie terenu wokół budynku pozostaje w dużym stopniu niezmienione. Wysokości terenu przy budynku pozostają bez zmian.

Pojedyncze drzewa wokół budynku kolidujące z koncepcją zagospodarowania terenu oraz ograniczające dostęp z drogi pożarowej przeznaczone zostaną do wycinki. W zamian zaplanowano nasadzenia nowych drzew wzdłuż zachodniej granicy działki w pasie zieleni przy ogrodzeniu.

Istniejący plac z tyłu budynku pozostaje w obecnym układzie z założoną wymianą nawierzchni oraz odtworzeniem utwardzeń i warstw podbudowy w miejscach wykopów związanych z remontem i likwidacją sieci.

W trakcie realizacji inwestycji Inwestor zobowiązany jest do zabezpieczenia istniejącego drzewostanu przed ewentualnymi uszkodzeniami oraz do ewentualnego odtworzenia roślinności niskiej zniszczonej przy prowadzeniu prac budowlanych.

#### 4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Powierzchnia działek 19/15, 19/16, 24/6, 24/7	<u>4503 m<sup>2</sup></u>
Powierzchnia terenu objętego opracowaniem	<u>4503 m<sup>2</sup></u>
Powierzchnia zabudowy:	<u>687,72 m<sup>2</sup></u>
w tym:	
- istniejącej	<u>674,31 m<sup>2</sup></u>
- projektowanej	<u>13,41 m<sup>2</sup></u>
Powierzchnia utwardzeń:	<u>2582,18 m<sup>2</sup></u>
w tym:	
- istniejącej	2590,52 m <sup>2</sup>
- projektowanej	223,73 m <sup>2</sup>
Powierzchnia utwardzeń projektowanych:	
- droga/parking	1959,29 m <sup>2</sup>
- kostka brukowa	622,89 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna:	1233,10 m <sup>2</sup>

#### 5. INFORMACJE I DANE

##### 5.1. Rodzaje ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikające z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

- Na terenie objętym opracowaniem obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w Uchwale nr XLI/400/2017 RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI z dnia 19 grudnia 2017 r, szczegółowe wytyczne ujęte są w karcie terenu 2.P,U.

##### PRZEZNACZENIE TERENU

2.P,U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej - **zgodne**

##### ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Bilans terenu:

Powierzchnia zabudowy działki:	687,72 m <sup>2</sup> (15,14%)
Wytyczne MPZP	(60%) - spełnione
Intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: 0,4	
Wytyczne MPZP	(0,3<I<3,0) - spełnione
Intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych: 0,1	
Wytyczne MPZP	(0,0<I<1,5) - spełnione
Powierzchnia utwardzona:	2582,18 m <sup>2</sup> (57,39%)
Powierzchnia biologicznie czynna:	1233,10 m <sup>2</sup> (27,38%)
Wytyczne MPZP	(min 20%) - spełnione



- linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne wg rysunku planu - **zgodne**
- powierzchnia zabudowy do 60% - **zgodne**
- powierzchnia biologicznie czynna min. 20%, - **zgodne**
- intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją 0-3,0 (dla kond. nadziemnych 0,0-0,5) - **zgodne**
- wysokość zabudowy - budynki: max. 22 m, - **zgodne**
- inne gabaryty i parametry zabudowy: ujednolicona stylistyka i geometria; - **zgodne**
- formy zabudowy: dowolne; - **zgodne**
- kształt dachu: dowolny. - **zgodne**

#### SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

Zgodność z wymogami obrony cywilnej – słyszalność syreny alarmowej: - **zgodne, sposób zagospodarowania terenu zapewnia słyszalność syreny alarmowej;**

Zapewnienie skutecznych zabezpieczeń przy budynku narażonym na występowanie wartości przekraczających dopuszczalny hałas i drgania - **zgodne,**

Krawędź jezdni drogi krajowej oddalona jest od budynku o ok. 43 m.

Obszar inwestycji na mapie imisyjności Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad zaznaczony jest poziomem wskaźnika  $L_{dwn}=60-65$  dB.

Stolarka okienna będzie wymieniona na nową dwukomorową stolarkę z izolacyjnością akustyczną  $R_w=40$  dB, które spełniają wymagania Polskiej Normy dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.

#### ZASADY OBSŁUGI OBSZARU URZĄDZENIAMI I SIECIAMI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) dostępność drogowa – zachowana - **zgodne**
- b) miejsca do parkowania - **zgodne**
- c) zaopatrzenie w wodę – z sieci miejskiej - **zgodne**
- d) odprowadzenie ścieków komunalnych – do kanalizacji sanitarnej - **zgodne**
- e) odprowadzenie wód opadowych – projektowany zbiornik retencyjny - **zgodne**
- d) elektryczność – z sieci energetycznej - **zgodne**
- e) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej - **zgodne**
- f) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła; - **zgodne**

#### ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: - **zgodne**

#### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: nie ustala się – **zgodne**

#### **5.2. Informacje czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenia budowlane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską**

Działki stanowiące teren inwestycji nie są położone na terenie wpisanym do rejestru zabytków.

#### **5.3. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego**

Nie dotyczy

#### **5.4. 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.**

Program użytkowy odnoszący się do przedmiotowej inwestycji nie powoduje zanieczyszczeń pyłowych, płynnych czy też zapachowych.

Usuwanie odpadów stałych tzn. komunalnych odbywa się przez wywożenie, odpady gromadzone są w specjalnych pojemnikach usytuowanych na działce, pojemniki z odpadami opróżniane okresowo poprzez koncesjonowane zakłady oczyszczania.

Program użytkowy związany z eksploatacją omawianego obiektu nie powoduje uciążliwości emisji hałasu, wibracji i promieniowania, w tym jonizującego, jak również nie występuje pole elektromagnetyczne czy inne zakłócenia.

Charakter, program użytkowy i wielkość przedmiotowego obiektu nie wpływa negatywnie na drzewostan, powierzchnie zieleni, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne. Nie powoduje również zacinienia bądź przestanięcia budynków sąsiednich.

Inwestycja nie powoduje ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich oraz ich prawa własności. Inwestycje zaprojektowano w sposób nie powodujący ograniczeń w dostępie do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności oraz zapewnienia ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

Przedmiotowa inwestycja nie wpływa szkodliwie na środowisko naturalne oraz zdrowie i higienę jej użytkowników, a także ich otoczenie w zakresie zgodnym z przepisami.

Projektowane zamierzenie z uwagi na skalę przedsięwzięcia, usytuowanie oraz zakres prac nie wpłynie na dotychczasowe środowisko a wszystkie prace będą realizowane zgodnie z wytycznymi zawartymi w Ustawie z dn. 27 kwietnia 2001 – Prawo Ochrony Środowiska.

Planowana inwestycja nie podlega Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, przeznaczonych dla samochodów podlegają podczyszczaniu w osadnikach i separatorach (patrz załączniki 5, 6, 7 i 8 załączone do opracowania).

## **6. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ**

### **a) Informacje o powierzchni zabudowy, kubaturze brutto, wysokości i liczbie kondygnacji**

<u>powierzchnia zabudowy</u>	681,09 m <sup>2</sup>
- istniejącego budynku	674,31 m <sup>2</sup>
- projektowanej rozbudowy	6,78 m <sup>2</sup>
<u>powierzchnia użytkowa</u>	2164,00 m <sup>2</sup>
<u>kubatura budynku</u>	6513,09 m <sup>3</sup>
<u>Wysokość budynku</u>	12,30 m
<u>wymiary zewnętrzne</u>	
- budynek:	54,78 x 11,58 m
<u>Powierzchnia wewnętrzna budynku:</u>	2343,81 m <sup>2</sup>
LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH	3
LICZBA KONDYGNACJI PODZIEMNYCH	1

BUDYNEK ŚREDNIOWYSOKI (SW)

### **b) Informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania**

Kategoria zagrożenia ludzi dla całego budynku: ZL III – użyteczności publicznej, niezakwalifikowane do ZL I i ZL II;

Klasa odporności pożarowej budynku „B”

**c) informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy**

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku					
	Główna konstrukcja nośna	Konstrukcja dachu	Strop	Ściana zewnętrzna	Ściana wewnętrzna	Przekrycie dachu
„B”	(R 120)	(R 30)	(REI 60)	(EI 60)	(EI 30)	(EI 30)

Ściany wewnętrzne i stropy stanowiące obudowę klatki schodowej ewakuacyjnej mają klasę odporności ogniowej REI 60. Drzwi do klatki schodowej EI 30, dymoszczelne.

**d) informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej**

Brak występowania zagrożenia wybuchem oraz pomieszczeń zagrożonych wybuchem.

**e) Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne**

Najmniejsze odległości budynku od granic działek wynoszą:

od północy – 8,1 m od granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntu 19/14

od południa - 12,3 m od granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntu 15

od zachodu - 14,7 m od granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntu 45 i 19/13

od wschodu - 27,9 m od granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntu 24/2 stanowiącej drogę wojewódzką.

Najmniejsza odległość rozpatrywanego budynku od najbliższego obiektu budowlanego, którym jest budynek usługowy na północy, usytuowany na działce o numerze ewidencyjnym gruntu 19/14 wynosi 11,10 m. Budynek ten posiada ściany oraz pokrycie dachu nierozprzestrzeniające ognia, obciążenie ogniowe poniżej 1000 MJ/m<sup>2</sup>, oraz nie zawiera pomieszczeń zagrożonych wybuchem.

Na zachodzie najbliższy oddalony budynek znajduje się na działce o numerze ewidencyjnym gruntu 19/13 i wynosi 43,5 m.

Na południu najbliższy oddalony budynek znajduje się na działce o numerze ewidencyjnym gruntu 15 i wynosi 25,1 m.

**f) Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych**

**Drogi pożarowe:**

Droga pożarowa umożliwia przejazd służb ratowniczych dookoła budynku bez potrzeby zawracania. Drogę pożarową o szerokości 4,0 m zaprojektowano wzdłuż dłuższego, tylnego boku budynku w odległości 13,30 do bliższej krawędzi tej drogi.

Między drogą pożarową a budynkiem brak elementów wyższych niż 3m, wycinka drzew opracowana jest wg oddzielnego postępowania.

W rejonie ścian szczytowych dojazdy do drogi pożarowej oddalone są o 3,0 m od budynku, zaprojektowano ściany oddzielenia pożarowego REI 120 na obszarze 5m od wewnętrznej krawędzi dróg pożarowych. Okna w tym obszarze mają klasę EI 60 i obejmują powierzchnię <10% powierzchni ściany.

Droga pożarowa umożliwia przejazd pojazdów o nacisku osi co najmniej 100 kN.

Na północy i południu budynku droga pożarowa przechodzi przez dwie bramy automatyczne o szerokości większej niż 3,50m, sterowane elektrycznie, posiadające system SOS do bram, wykrywający pojazdy uprzywilejowane. Zasilanie bram podłączone jest w rozdzielni głównej do sekcji p.poż.

Wyjścia ewakuacyjne z obiektu prowadzą na utwardzony teren drogi ewakuacyjnej, oraz na utwardzony teren stanowiący dojście do obiektu połączone z przylegającą ulicą.

#### **Przeciwpozarowe zaopatrzenie w wodę:**

Przebudowywany budynek zaopatrzony jest w sieć wodociągową z trzema hydrantami zewnętrznymi DN 80 o wydajności 20 dm<sup>3</sup>/s. Dwa hydranty zlokalizowane są w rejonie północno-wschodniego narożnika budynku. Jeden hydrant zlokalizowany jest w odległości ok. 22,5 m od chronionego budynku, w pasie zieleni, w pobliżu drogi pożarowej. Drugi oddalony od niego o ok. 50 m na terenie drogi, w odległości 73 m od chronionego budynku. Trzeci znajduje się w rejonie południowo-wschodnim, na pasie zieleni w odległości 69 m od chronionego budynku.

### **7. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH**

Roboty budowlane należy wykonać z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i higieny pracy pod nadzorem osób posiadających właściwe uprawnienia budowlane. Roboty budowlane należy wykonywać nie naruszając interesów osób trzecich. Realizacja inwestycji na przedmiotowej działce nie ogranicza praw użytkowania sąsiednich działek.

### **8. INFORMACJE O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

#### **8.1. Zakres opracowania**

Analiza obszaru oddziaływania wraz z analizą przesłaniania i zacieniania dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek użyteczności publicznej.

#### **8.2. Podstawa prawna**

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U.2025.418)

#### **8.3. Analiza przesłaniania**

Zgodnie z zapisami zawartymi w § 13 Warunków technicznych - pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi powinny mieć zapewnione odpowiednie warunki naturalnego oświetlenia (przesłaniania). Aby zapewnić warunki przesłaniania dla okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (niezależnie od funkcji tych pomieszczeń) krawędź przesłaniania nie może być usytuowana bliżej niż wynika to z wartości wysokości przesłaniania.

Analizę maksymalnego zasięgu oddziaływania parametru przesłaniania przedstawiono w syntetycznej postaci w formie pasa okalającego obrys projektowanego budynku, którego szerokość jest równa wysokości przesłaniania.

Budynek sąsiedni znajduje się na działce 19/14 w odległości 3m od granicy działki ze ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, z wypełnieniami wykonanymi z pustaków z materiału przepuszczającego światło.

Ponieważ w zasięgu tak wyznaczonego obszaru nie znajduje się żadne istniejące okno któregośkolwiek z budynków, należy stwierdzić, że przebudowywany budynek nie oddziałuje na sąsiednie działki budowlane ze względu na parametr przesłaniania.

#### **8.4. Analiza zacieniania i nasłonecznienia**

Regulacje dotyczące naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi dotyczą co do zasady zachowania minimalnych odległości między budynkami „odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów”. Przepisy dotyczące kwestii naturalnego oświetlenia uzależniają minimalną odległość pomiędzy budynkami od względnej wysokości budynku przesłaniającego.

Ze względu na brak okien w elewacjach północnych i południowych budynku przebudowywanego, naturalne oświetlenie pomieszczeń jest zapewnione wszystkim pomieszczeniom przeznaczonym na pobyt ludzi tylko od strony wschodniej i zachodniej.

Przedmiotowy budynek graniczy od strony wschodniej z drogą wojewódzką, a od strony zachodniej z budynkiem usytuowanym w odległości 48m (powyżej 35m).

#### **8.5. Analiza obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji ze względu na zagospodarowanie terenu**

Na terenie inwestycji projektuje się nowe miejsca postojowe, które są zgodne z §19 WT i nie oddziałują na działki sąsiednie.

Miejsce gromadzenia odpadów stałych oddalone są od granic działki oraz od istniejącej zabudowy zgodnie z §23 WT i nie oddziałują na działki sąsiednie.

#### **8.6. Obszar oddziaływania obiektu**

Obszar oddziaływania obiektu określa się na podstawie przepisów zawierających regulacje odnoszące się do odległości obiektów i urządzeń budowlanych od innych obiektów i granic nieruchomości.

Rozbudowa budynku istniejącego polega na dobudowaniu windy zewnętrznej, która nie zmienia oddziaływania budynku na działki sąsiednie.

Zmiana sposobu użytkowania budynku istniejącego na budynek użyteczności publicznej nie powiększa obszaru oddziaływania obiektu.

Z przeprowadzonej analizy obszaru oddziaływania obiektu wynika, że planowana inwestycja polegająca na rozbudowie i przebudowie budynku usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek użyteczności publicznej na działkach nr 19/15, 19/16, 24/6, 24/7 nie wprowadzi ograniczeń w ewentualnych przyszłych zmianach w zagospodarowaniu sąsiednich działek budowlanych. Zatem należy stwierdzić, iż przedmiotowa inwestycja nie będzie oddziaływać na sąsiednie działki budowlane, a obszar oddziaływania obiektu ograniczony jest jedynie do działek na których planowana jest inwestycja.

Opracowanie

mgr inż. arch. Katarzyna Wodniak

## **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

Nr rysunku	Nazwa Rysunku	Skala
PZT-01	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:500
PZT-02	PZT - PODZIEMNE SIECI UZBROJENIA TERENU	1:500
01	ANALIZA ZACIENIANIA RÓWNONOC WIOSENNA	1:500
02	ANALIZA ZACIENIANIA RÓWNONOC JESIENNA	1:500
03	ANALIZA NASŁONECZNIENIA	1:500
04	ANALIZA ZAKRESU ODZIAŁYWANIA	1:500