

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

JEDNOSTKA OPRACOWUJĄCA:
ADAPTACJE24.PL BARTOSZ KOPĄŃKO, PLAC BANKOWY 2, 00-095 WARSZAWA

INWESTOR : Gmina Sorkwity ul. Olsztyńska 16A, 11-731 Sorkwity

TEMAT OPRACOWANIA: BUDOWA BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ –
MAGAZYNU ZARZĄDZANIA KRYZYSOWEGO WRAZ Z POMIESZCZENIAMI SOCJALNO-
BIUROWYMI ORAZ DWOMA ZBIORNIKAMI PPOŻ. I MASZTEM

ADRES INWESTYCJI: ID: 281005_2.0019.299/13, WARPUNY UL. MŁYNOWA,
DZ. NR 299/13

KAT. XVI/XVII, VIII

ARCHITEKTURA

PROJEKTANT Specjalność architektoniczna	Mgr Inż. arch. Elżbieta Skrzyńska upr. bud. St-126/76	24.11.2025r.	
---	--	--------------	--

BRANŻA SANITARNA

PROJEKTANT Specjalność sanitarna	Mgr Inż. Daniel Wiśniewski upr. bud. KUP/0152/PWOS/13	24.11.2025r.	
-------------------------------------	--	--------------	--

BRANŻA ELEKTRYCZNA

PROJEKTANT Specjalność elektryczna	Tech. Ryszard Organiak upr. bud. GP-KZ-7342/178/93	24.11.2025r.	
---------------------------------------	---	--------------	--

TELETECHNICZNA

PROJEKTANT Specjalność teletechniczna	Mgr inż. Norbert Walkiewicz Upr. Nr DTT-TU/02314/02/U	24.11.2025r.	
--	--	--------------	--

Niniejszy załącznik stanowi
integralną część projektu Nr 79/2026/Sor
z dnia 23.03.2026 r.
Podpis ZUP STAROSTY

Karolina Kulesza
NACZELNIK
WYDZIAŁU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

STAROSTWO POWIATOWE
w Mrągowie
11-700 Mrągowo, ul. Królewiecka 60 A
-14-

NAZWA	STRONA
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
OŚWIADCZENIA PROJEKTANTÓW	3
OPIS TECHNICZNY CZĘŚĆ ARCHITEKTONICZNA	4
CZĘŚĆ RYSUNKOWA	7

Warszawa 24.11.2025 r.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że projekt zagospodarowania terenu

BUDOWA BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ – MAGAZYNU
ZARZĄDZANIA KRYZYSOWEGO WRAZ Z POMIESZCZENIAMI SOCJALNO-
BIUROWYMI ORAZ DWOMA ZBIORNIKAMI PPOŻ. I MASZTEM

zlokalizowanym na działce 299/13 Warpuny, Gmina Sorkwity, został
opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej
(art. 34 ust. 3d pkt. 3 Prawo Budowlane)
Przy udziale:

BRANŻA SANITARNA	
PROJEKTANT Specjalność sanitarna	Mgr Inż. Daniel Wiśniewski upr. bud. KUP/0152/PWOS/13
BRANŻA ELEKTRYCZNA	
PROJEKTANT Specjalność elektryczna	Tech. Ryszard Organiak upr. bud. GP-KZ-7342/178/93
TELETECHNICZNA	
PROJEKTANT Specjalność teletechniczna	Mgr inż. Norbert Walkiewicz Upr. Nr DTT-TU/02314/02/U



OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

STAROSTWO POWIATOWE
w Mrągowie
11-700 Mrągowo, ul. Królewiecka 60 A
-14-

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania części **NZ. NR 299/13** położonych miejscowości Warpuny, gmina Sorkwity.

2. INWESTOR:

Gmina Sorkwity ul. Olsztyńska 16A, 11-731 Sorkwity

3. PODSTAWA OPRACOWANIA:

- Prawo Budowlane oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Decyzja o Ustaleniu Celu Publicznego
- mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500 opracowana przez uprawnionego geodetę
- ustalenia z Inwestorem
- wizja lokalna i pomiary w terenie

4. PRZEDMIOT INWESTYCJI:

BUDOWA BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ – MAGAZYNU ZARZĄDZANIA KRYZYSOWEGO WRAZ Z POMIESZCZENIAMI SOCJALNO-BIUROWYMI ORAZ DWOMA ZBIORNIKAMI PPOŻ. I MASZTEM.

Dane techniczne budynku

Projektuje się budynek usług publicznych, część magazynowa parterowa, część biurowa dwukondygnacyjna, z dachem dwuspadowym oraz płaskim.

Charakterystyczne parametry techniczne obiektu budowlanego		
POWIERZCHNIA	m2	%
POWIERZCHNIA TERENU	2480,00	100,00%
POWIERZCHNIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCA	49,1	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY PROJ.	335,46	13,53%
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	940,19	37,91%
DOJŚCIA DOJAZDY	504,09	
DOJAZDY	303,00	
MIEJSCA POSTOJOWE	130,50	
ALTANA ŚMIETNIKOWA	2,60	
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	1155,25	46,58%

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NORMA PN-ISO 9836:1997

5. Lokalizacja projektowanego obiektu

Działka znajduje się na terenie nie objętym planem miejscowym. W celu została wydana Decyzja o Ustaleniu Lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego z dnia 20 listopada 2025r.

6. OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

Istniejące zagospodarowanie terenu

Teren objęty opracowaniem jest ogrodzony, zabudowany budynkiem usługowym, częściowo utwardzonym..

Projektowane zagospodarowanie terenu

- a. Na ww. działce projektuje się budynek usługowy wolnostojący
- b. Odprowadzenie ścieków z projektowanego budynku do kanalizacji sanitarnej
- c. Wjazd na działkę zaprojektowano od południowej strony działki. Projektuje się 15 miejsc postojowych.
- d. Dostęp do drogi publicznej zapewniony poprzez działkę 238.
- e. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Odprowadzenie wód opadowych na teren biologicznie czynny w granicach przedmiotowej działki. Zaopatrzenie budynku w ciepło z pompy ciepła. Przyłącze energii elektrycznej do projektowanego budynku istniejące. Do gromadzenia odpadów stałych zlokalizowano na działce osłonę śmietnikową.
- f. Ukształtowanie terenu i układ zieleni nie zmienia się.

Działka nie jest wpisana do rejestru zabytków, nie leży na terenach górniczych, nie leży w strefie archeologicznej.

Obszar oddziaływania obiektu nie wykracza poza granice działki objętej wnioskiem. Ukształtowanie architektoniczno-przestrzenne budynku uwzględni ogólne zasady nawiązania do tradycyjnie wykształconych form budownictwa, komponuje z otaczającym go krajobrazem i istniejącą zabudową.

Budynek zlokalizowany zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym oraz zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z § 13 w/w Rozporządzenia budynek nie będzie przesłaniał istniejących budynków na działkach sąsiednich.

7. ZIELEŃ

Na działce znajduje się kilka drzew. Nie przewiduje się żadnej wycinki.

8. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA :

Budynek będzie wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, elektryczną

- energia elektryczna –istniejące
- woda – przyłącze wodociągowe
- kanalizacja – kanalizacja
- gromadzenie posegregowanych nieczystości stałych w śmietniku w 4 kontenerach szczelnych do segregacji, i wywóz przez wyspecjalizowaną firmę
- ogrzewanie – pompa ciepła
- komunikacja – wjazd istniejący z działki 238
- woda opadowa – na teren działki

9. WPLYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO

Projektowana inwestycja nie będzie miała ujemnego wpływu na środowisko.

Budynek będzie spełniał warunki wynikające z ustawy z 16 kwietnia 2004 r. Ustawa o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92 poz. 880 ze zmianami i ustawy z dnia 1 lipca 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. u. z 2006 r. Nr 129, poz. 902).

10. WARUNKI PPOŻ.

Budynek nie wymaga zapewnienia drogi pożarowej. Droga pożarowa jest wymagana do stanowiska czerpania wody przy przeciwpożarowym zbiorniku wodnym. Stanowisko czerpania wody zaprojektowano bezpośrednio na wjeździe na działkę. Drogę pożarową do stanowiska czerpania wody stanowi publiczna droga dojazdowa do działki. Usytuowanie z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne.

Budynek projektuje się w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy działki. Na terenie działki znajduje się istniejący budynek PM o gęstości obciążenia ogniowego nieprzekraczającej 1000 MJ/m², ze ścianą pełną NRO oraz dachem RO. Ściana projektowanego budynku w odległości 12m od sąsiedniego budynku PM zostanie wykonana jako ściana oddzielenia przeciwpożarowego w klasie odporności ogniowej REI 60 z ociepleniem niepalnym. W odległości do 20m od projektowanego budynku nie występują żadne inne budynki. Powyżej 20m znajdują się obiekty typu biurowo-gospodarczego. W odległości do 30 m nie występują stacje paliw płynnych - w tym LPG ze zbiornikiem podziemnym oraz w odległości do 60 m nie występują stacje paliw płynnych - w tym LPG ze zbiornikiem naziemnym. Rozwiązania zamiennie 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. Nie stosowano rozwiązań zamiennych.

11. GOSPODARKA ODPADAMI

Na działce będzie się znajdować śmietnik na odpadki segregowane i wywożone przez wyspecjalizowaną firmę

12. UWAGI KOŃCOWE

Wszystkie użyte materiały budowlane muszą odpowiadać aktualnie obowiązującym Polskim Normom przedmiotowym lub mieć aktualną aprobatę techniczną wydaną przez Instytut Techniki Budowlanej w Warszawie, bądź certyfikaty na znak bezpieczeństwa „B”.

Całość robót wykonać zgodnie z Warunkami Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych oraz z obowiązującymi normami budowlanymi.

- - - zakres aktualizacji
O punkt osnowy geodezyjnej podlegający ochronie prawnej

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA

w skali 1:500

do celów projektowych

Jed. ewid.: 281005_2 gmina Sorkwity
Obręb: 281005_2.0019 Warpuny
nr. dz.: 299/13

Nr ewid. zgłoszenia:
GK.6642.1.1866.2025

Sekcja mapy:
7.211.22.18.1.1

Układ współ. płaskich: PL-2000/7

Układ wysokości.: PL-EVRF2007-NH

Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie

Starosta Mrągowski

Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji

Nr przyjęcia operatu do zasobu
P.2810.2025.....z dnia.....17.12.2025

Nie wyklucza się istnienia w terenie również urządzeń podziemnych ułożonych, a nie zgłoszonych do inwentaryzacji geodezyjnej. Obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę podlegają geodezyjnej weryfikacji w terenie, w tym ich wybudowania - geodezyjnej inwentaryzacji po wykonaniu obejmującej położenie ich na gruncie (Prawo Geodezyjne i Kartograficzne Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 ze zm.). Mapa do celów projektowych została wykonana bez ustalenia obciążenia służebnościami gruntowymi. Komunikat o ustaleniu granic gruntowych oznaczony symbolem Lz nie jest ujętym w bazie danych ewidencji gruntów i budynków.

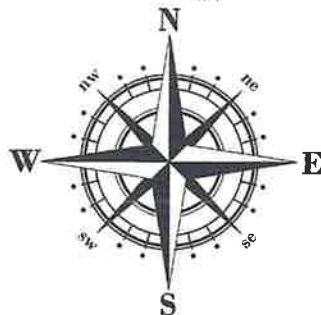
Geodeta uprawniony:

Wykonawca:

GEODETA UPRAWNIONY
Tomasz Kofisz
Upr. nr 22882

GEO-MAPA Usługi Geodezyjne
mgr inż. Piotr Jastrzębski
11-700 Mrągowo, ul. Sołtyka 28b
tel. 508-233-238
NIP:742-189-58-25, REGON:281456968

Mrągowo, dn. 03.12.2025 r.



- 1-7 GRANICA OPRACOWANIA
- A-M GRANICA DZIAŁKI
- PROJEKTOWANY BUDYNEK
- UTWARDZENIE DOJŚCIE DOJAZDY
- UTWARDZENIE MIEJSCA POSTOJOWE
- UTWARDZENIE MIEJSCA POSTOJOWE NPS
- UTWARDZENIE DOJAZDY
- POWIERZCHNIA TERENY ZIELONE
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY WEJŚCIA DO BUDYNKU
- PROJEKTOWANA KOTA TERENU
- PROJEKTOWANA KOTA UTWARDZENIA
- INSTALACJA WODNA
- INSTALACJA KANALIZ.
- INSTALACJA EE
- BUDYNEK ISTNIEJĄCY
- OŚWIECZENIE ELEWACJA
- OŚWIECZENIE TERENU

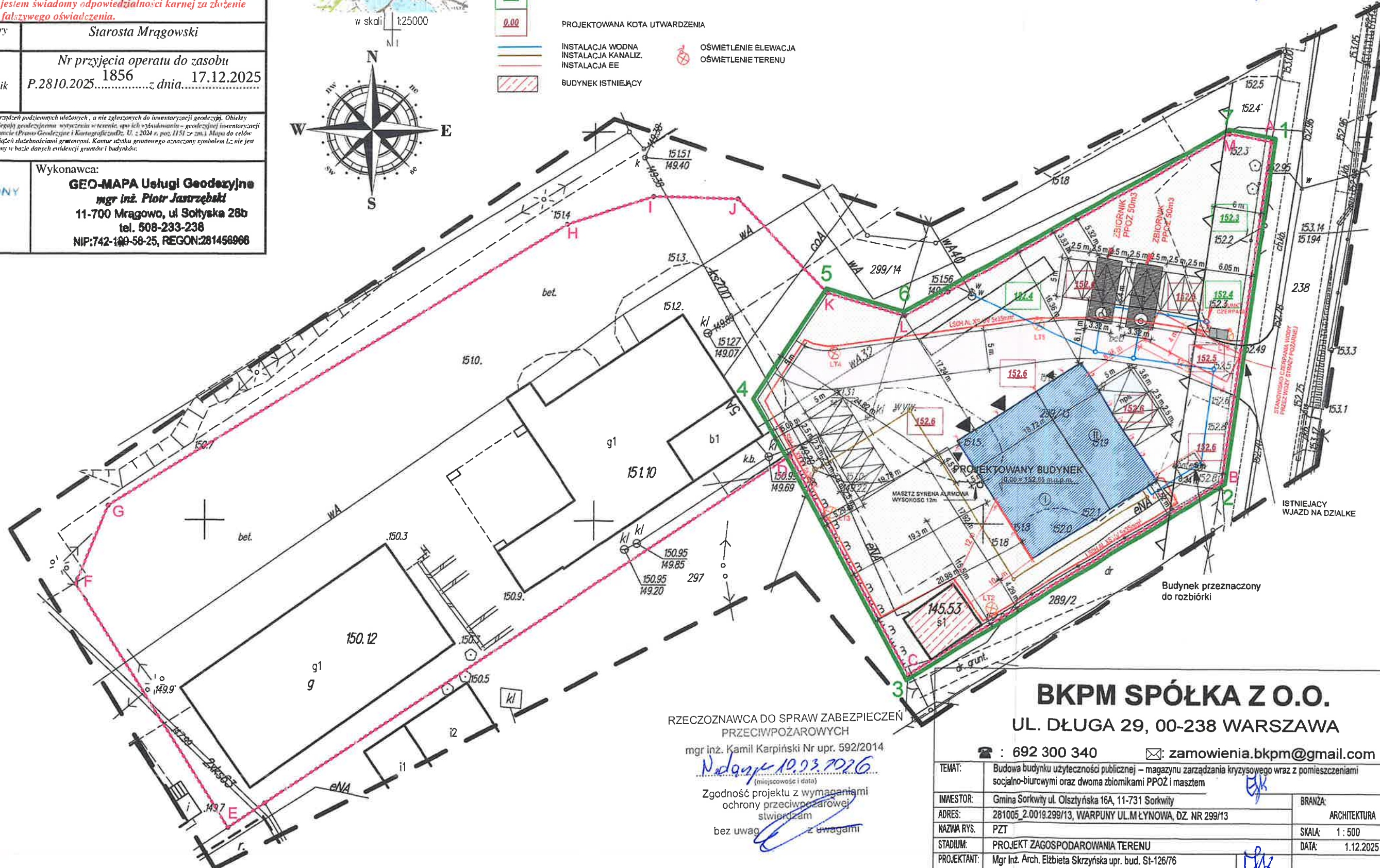
ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	
POWIERZCHNIA DZIAŁKI W OPRACOWANIU	2480 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY PROJEKTOWANA	335,48 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCY BUD.	49,10 m ²
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	
• DOJŚCIE DOJAZDY	504,09 m ²
• DOJAZDY	303 m ²
• MIEJSCA POSTOJOWE	130,5 m ²
• ALTANA SMETNIKOWA	2,6 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	1 155,25 m ²

STAROSTWO POWIATOWE
w Mrągowie

11-700 Mrągowo, ul. Królewicka 60 A

14

23.12.2025
17/12



RZECZOZNAWCA DO SPRAW ZABEZPIECZEŃ
PRZECIWPOŻAROWYCH

mgr inż. Kamil Karpiński Nr upr. 592/2014

Nadany 10.03.2026
(niepoprawność i data)

Zgodność projektu z wymaganiami
ochrony przeciwpożarowej
stwierdzam
bez uwag z uwagami

BKPM SPÓŁKA Z O.O.

UL. DŁUGA 29, 00-238 WARSZAWA

☎ : 692 300 340

✉ : zamowienia.bkpm@gmail.com

TEMAT:	Budowa budynku użyteczności publicznej – magazynu zarządzania kryzysowego wraz z pomieszczeniami socjalno-biuroowymi oraz dwoma zbiornikami PPOŻ i masztem	BRANŻA:	ARCHITEKTURA
INWESTOR:	Gmina Sorkwity ul. Olsztyńska 16A, 11-731 Sorkwity	SKALA:	1 : 500
ADRES:	281005_2.0019.299/13, WARPUNY UL. MŁYNOWA, DZ. NR 299/13	DATA:	1.12.2025
NAZWA RYS.	PZT		
STADIUM:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
PROJEKTANT:	Mgr Inż. Arch. Elżbieta Skrzyńska upr. bud. St-126/76 spec. architektoniczna		
		NR RYS.	PZT