

Andrzej Kobus

89-400 Sępólno Kraj., ul. Kościuszki 24

tel. 789-058-236

www.inztech.pl

biuro@inztech.pl

I. Projekt zagospodarowania terenu

Zmiana sposobu użytkowania z przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 28

na terenie działek nr 54/3 i 54/17 obr.0002 w Sępólnie Kraj. , gm. Sępólno Krajeńskie

identyfikator działek: 041302_4.0002.54/3, 54/17

LOKALIZACJA	89-400 Sępólno Krajeńskie, ul. Kościuszki 28 dz. nr 54/3, 54/17 obr. 0002
RODZAJ OPRACOWANIA	Projekt zagospodarowania
INWESTOR	Powiat Sępoleński
ADRES INWESTORA	89-400 Sępólno Krajeńskie, ul. Kościuszki 11

Wykonali	Branża	Imię i nazwisko	Uprawnienia	Data	Podpis
Projektant koordynator	Architektura	tech. bud. Andrzej Kobus	WBPP-NB-7210/195/81	lipiec 2025r.	
Projektant	Sanitarna	techn. bud. Zofia Kozłowska	GP-KZ-7342/91/94	lipiec 2025 r.	
Projektant	Architektura	mgr inż. Jan Jurecki	St-901/72 66/Sz/86	lipiec 2025 r.	
Sprawdzający	Sanitarna				
Sprawdzający	Architektura	mgr inż. arch. Kinga Moraczewska	15/KPOKK/2019	lipiec 2025 r.	
Asystent	Architektura Sanitarna	mgr inż. Joanna Kliszewska	-	lipiec 2025 r.	

Kategoria obiektu budowlanego: budynki administracji publicznej jak terenowej administracji samorządowej – kategoria XII

Spis treści

I. Projekt zagospodarowania terenu.....	1
A. Opis techniczny do planu zagospodarowania terenu.....	4
1. Podstawa opracowania.....	4
2. Przedmiot opracowania.....	4
3. Istniejący stan zagospodarowania terenu.....	4
4. Projektowane zagospodarowanie terenu.....	4
5. Informacja o wpisie działki do rejestru zabytków i podleganiu ochronie.....	5
6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę.....	6
7. Informacje o zagrożeniach dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.....	6
8. Warunki ochrony przeciwpożarowej.....	6
8.1. Charakterystyka budynków.....	8
8.2. Odległość od budynków sąsiadujących.....	9
8.3. Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego.....	9
8.4. Kategoria zagrożenia ludzi.....	9
8.5. Podział obiektu na strefy pożarowe.....	9
8.6. Ocena zagrożenia wybuchem.....	10
8.7. Klasa odporności pożarowej budynku oraz stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych.....	10
8.8. Warunki ewakuacji.....	10
8.9. Dobór wewnętrznych urządzeń przeciwpożarowych.....	10
8.10. Wyposażenie w urządzenia gaszące.....	10
8.11. Drogi pożarowe.....	10
8.12. Hydranty zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.....	10
9. Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania.....	10
10. Informacja o obszarze oddziaływania.....	11
10.1. Podstawa opracowania.....	11
10.2. Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego.....	11
10.3. Analiza uwarunkowań formalno-prawnych.....	11
10.4. Wnioski.....	12
11. Plan zagospodarowania terenu.....	12
Rysunek A0: Plan zagospodarowania terenu, skala 1:500.....	13
Oświadczenie projektanta.....	13
II. Projekt architektoniczno – budowlany.....	23
A. Architektura.....	24
OPIS TECHNICZNY.....	24
1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.....	24
2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy.....	24
3. Układ przestrzenny i forma architektoniczna.....	26
4. Charakterystyczne parametry obiektów.....	27
5. Sposób posadowienia budynku oraz opinia geotechniczna.....	27
6. Wyposażenie instalacyjne.....	27
7. Wpływ obiektu budowlanego na środowisko.....	28
8. Analiza racjonalnego wykorzystania odnawialnych źródeł energii.....	28
8.1. Wnioski.....	28
9. Analiza technicznych możliwości regulacji temperatury.....	28

10. Warunki ochrony przeciwpożarowej.....	29
10.1. Charakterystyka budynków.....	31
10.2. Odległość od budynków sąsiadujących.....	32
10.3. Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego.....	32
10.4. Kategoria zagrożenia ludzi.....	32
10.5. Podział obiektu na strefy pożarowe.....	32
10.6. Ocena zagrożenia wybuchem.....	32
10.7. Klasa odporności pożarowej budynku oraz stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych.....	32
10.8. Warunki ewakuacji.....	33
10.9. Dobór wewnętrznych urządzeń przeciwpożarowych.....	33
10.10. Wyposażenie w urządzenia gaszące.....	33
10.11. Drogi pożarowe.....	33
10.12. Hydranty zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.....	33
11. Opis dostępności obiektu dla osób niepełnosprawnych.....	33
12. Część rysunkowa do branży architektonicznej.....	34
A1: Rzut piwnicy, skala 1:100.....	35
A2: Rzut przyziemia, skala 1:100.....	36
A3: Rzut I piętra, skala 1:100.....	37
A4: Rzut połaci dachu, skala 1:100.....	38
A5: Przekrój A-A, skala 1:100.....	39
A6: Elewacje, skala 1:100.....	40
A7: Elewacje, skala 1:100.....	41
A8: Rzut przyziemia - garaż, skala 1:100.....	42
A9: Rzut dachu - garaż, skala 1:100.....	43
A10: Przekrój B-B - garaż, skala 1:100.....	44
A11: Elewacje - garaż, skala 1:100.....	45
A12: Projektowana stolarka.....	46
A13: Projektowana stolarka.....	47
Oświadczenie projektanta.....	48
Sprawy formalno - prawne.....	49
III. Załączniki.....	56
A. Uzgodnienia.....	57
B. Informacja bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.....	58
1. Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego.....	59
2. Wykaz istniejących na działce obiektów budowlanych.....	59
3. Zagrożenia dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi występujące podczas budowy.....	59
4. Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do robót.....	59
5. Wykaz środków zapobiegających niebezpieczeństwom w strefach zagrożenia.....	59
C. Ocena techniczna.....	61
1. Podstawa opracowania.....	62
2. Przedmiot, cel i zakres opracowania.....	62
3. Opis istniejącego budynku.....	62
3.1 Parametry geometryczne.....	62
5. Wnioski.....	63
5.1 I stan graniczny nośności.....	63
5.2 II stan graniczny użytkowania.....	63
6. Orzeczenie techniczne.....	63
7. Część rysunkowa.....	63
I1: Inwentaryzacja - Rzut piwnic, skala 1:100.....	64
I2: Inwentaryzacja - Rzut przyziemia, skala 1:100.....	65
I3: Inwentaryzacja - Rzut I piętra, skala 1:100.....	66
I4: Inwentaryzacja - Przekrój A-A, skala 1:100.....	67
I5: Inwentaryzacja - Elewacje, skala 1:100.....	68
I6: Inwentaryzacja - Elewacje, skala 1:100.....	69
I7: Inwentaryzacja - Rzut przyziemia - garaż, skala 1:50.....	70
I8: Inwentaryzacja - Rzut dachu, Przekrój B-B - garaż, skala 1:50.....	71
I9: Inwentaryzacja - Elewacje, skala 1:50.....	72

A. Opis techniczny do planu zagospodarowania terenu

1. Podstawa opracowania

- zlecenie inwestora,
- inwentaryzacja obiektu,
- Uchwała Nr XIV/110/2025 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 25 listopada 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim
- mapa do celów projektowych w skali 1:500,
- uzgodnienia z inwestorem.

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu działek nr 54/3 i 54/17 obręb 0002 Sępólno Krajeńskie, na których planuje się zmianę sposobu użytkowania wraz z przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 28. W/w działka zlokalizowana jest w miejscowości Sępólnie Krajeńskim, gmina Sępólno Krajeńskie.

3. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Teren działek jest zabudowany budynkami biurowym, handlowym i innym, posiada istniejący dostęp do drogi publicznej – ul. Kościuszki (dz. nr 49 obr. 0002) przez drogę wewnętrzną (dz. nr 54/ 19 obr. 0002) i ma niezróżnicowane ukształtowanie terenu.

Działki posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej w postaci sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej, które są wystarczające dla projektowanego zamierzenia. W celu rozdzielania ogrzewania, przewiduje się doprowadzenie drugiego przyłącza gazowego (odrębnym opracowaniem).

4. Projektowane zagospodarowanie terenu

Dla działek nr ew. 54/3 i 54/17, położonych w miejscowości Sępólno Krajeńskie planuje się zmianę sposobu użytkowania wraz przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 28.

Powierzchnia zabudowy oraz kubatura istniejącego budynku biurowego objętego opracowaniem ulegnie zmianie o projektowaną windę (realizacja w 2 etapie). W przypadku budynku handlowego projektuje się zmianę sposobu użytkowania na budynek administracji publicznej oraz rozbudowę w postaci zabudowania filarów oraz gzymsu przy głównym wejściu budynku, natomiast budynek inny na budynek garażowy.

Nie przewiduje się budowy przyłączy wodociągowego, i energetycznego, gdyż przedmiotowy budynek posiada dostęp do istniejącej wewnętrznej instalacji wodnej, kanalizacji sanitarnej i energetycznej. Przewiduje się zasilic budynek w drugie przyłącze gazowe (na potrzeby rozdziału zasilania w paliwo gazowe na potrzeby grzewcze i ciepłej wody użytkowej odrębnym opracowaniem). Projektuje się również wewnętrzną i zewnętrzną instalację teletechniczną. Istniejące na działkach nr 54/3, 54/17 pozostałe wewnętrzne instalacje należy przebudować oraz rozbudować.

Wody opadowe z budynku objętego opracowaniem zostaną odprowadzone na tereny zielone przedmiotowej działki.

Układ komunikacyjny wg załącznika graficznego (Rys. A0).

Komunikacja odbywa się z działki nr 49 obr 0002 w Sępólnie Krajeńskim.

BILANS TERENU:

powierzchnia działki nr 54/3:	1386,00	m ² ,
powierzchnia działki nr 54/17:	671,00	m ² ,
powierzchnia istniejącej zabudowy dla dz. 54/3:	471,89	m ² ,
powierzchnia istniejącej zabudowy dla dz. 54/17:	23,46	m ² ,
powierzchnia projektowanej rozbudowy dla dz. 54/3:	8,58	m ² ,
powierzchnia istniejącego utwardzenia dla obu działek	1 161,16	m ² ,
procentowy udział całkowitej zabudowy:	19,35	%,
powierzchnia biologicznie czynna dz. 54/3:	156,70	m ² ,
powierzchnia biologicznie czynna dz. 54/17:	233,22	m ² ,
procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej (54/3):	12	%
procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej (54/17):	34,76	%
intensywność zabudowy dla dz. 54/3	0,34	
intensywność zabudowy dla dz. 54/17	0,03	

5. Informacja o wpisie działki do rejestru zabytków i podleganiu ochronie

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie działek 54/3 i 54/17, jednostka ewidencyjna Sępólno Krajeńskie 041302_4 i obręb ewidencyjny 0002 w Sępólnie Krajeńskim. W/w działka położona jest poza ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej, nie jest wpisana do rejestru zabytków. Nie wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków. Jeżeli jednak podczas prac ziemnych zostanie odkryty przedmiot mający cechy zabytku, należy niezwłocznie przerwać wszelkie prace ziemne, zabezpieczyć miejsce oraz przedmiot i powiadomić właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza.

6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę

Działki nr 54/3 i 54/17, na których planowana jest inwestycja nie są zlokalizowane na terenach górniczych ani też w ich obrębie, wobec czego nie istnieją żadne czynniki eksploatacji górniczej mające wpływ na projektowaną inwestycję.

7. Informacje o zagrożeniach dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie działek 54/3 i 54/17 w miejscowości Sępólno Krajeńskie, gmina Sępólno Kraj. Sama inwestycja nie będzie wpływała negatywnie na środowisko i na zdrowie ludzi, o czym świadczy brak obowiązku sporządzania raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko. Materiały, które zostaną użyte w trakcie realizacji inwestycji muszą bezwzględnie posiadać atesty oraz być dopuszczone do stosowania w budownictwie.

Inwestycja nie będzie źródłem promieniowania, hałasu, wibracji, pola magnetycznego, zanieczyszczenia itp., które mogłyby być zagrożeniem dla higieny i zdrowia ludzkiego zarówno użytkowników projektowanego obiektu budowlanego jak i otoczenia.

Przedmiotowe działki nie znajdują się w obszarze Krajeńskiego Parku Krajobrazowego.

8. Warunki ochrony przeciwpożarowej

1. Klasyfikacja p-poż.

Ze względu na klasyfikację budynek administracyjny zaliczono do kategorii: ZLIII. Przedmiotowy budynek jest obiektem parterowym o wysokości maksymalnej w kalenicy 8,10 m. Nie występuje zagrożenie wybuchem. Projektowany budynek jest obiektem w zabudowie zwartej. Projektowany obiekt będzie stanowić jedną strefę pożarową z przylegającym do niego budynkiem biurowym.

2. Wymagania techniczne – budowlane w zakresie ochrony p-poż.

Cały budynek zaprojektowano w klasie odporności pożarowej D. Elementy budowlane powinny być nierozprzestrzeniające ognia (NRO). Kondygnacja podziemna w klasie odporności ogniowej C.

3. Strefy pożarowe

Kompleks budynków objętych opracowaniem stanowi jedną strefę pożarową.

4. Urządzenia przeciwpożarowe

Hydrant zewnętrzny w odległości 10.50m od przedmiotowego budynku.

5. Elementy wykończenia wnętrz

- Zabrania się stosowania materiałów wysoce toksycznych i intensywnie dymiących.
- Na drogach ewakuacyjnych nie dopuszcza się do stosowania materiałów łatwo zapalnych.
- Sufity i okładziny sufitów z materiałów niepalnych, nie kapiących, nie odpadających pod wpływem ognia
- W pomieszczeniach magazynowych i technicznych zabronione jest stosowanie wykładzin podłogowych z materiałów łatwo zapalnych

6. Drogi pożarowe

Dostęp dla potrzeb ochrony p.poż. do projektowanego budynku zapewniony jest poprzez projektowane utwardzone place manewrowe na terenie działki.

7. Gaśnice przenośne

Budynek powinien być wyposażony w gaśnice przenośne ABC, przy czym 2kg środka gaśniczego powinno przypadać na każde 100m² powierzchni strefy pożarowej.

8. Uzgodnienie pod względem ochrony przeciwpożarowej

Na podstawie paragrafu 3.1. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. z dnia 2 grudnia 2015r.:

Obiektami budowlanymi istotnymi ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem, których projekty budowlane wymagają uzgodnienia, są:

- 1) budynek zawierający strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL I, ZL II lub ZL V;

Przedmiotowy budynek zakwalifikowano do kategorii ZLIII.

- 2) budynek należący do grupy wysokości średniowysokie, wysokie lub wysokościowe, zawierający strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III lub ZL IV;

Przedmiotowy budynek jest budynkiem niskim.

- 3) budynek niski zawierający strefę pożarową o powierzchni przekraczającej 1000 m², zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III, obejmującą kondygnację nadziemną inną niż pierwsza;

Powierzchnia strefy nie przekracza 1000 m²

4) obiekt budowlany inny niż budynek, przeznaczony do użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego, w którym przewiduje się możliwość jednoczesnego przebywania w strefie pożarowej ponad 50 osób na powierzchni do 2000 m²;

Przedmiotowy obiekt budowlany jest budynkiem biurowo-handlowym, przeznaczony jest do użyteczności publicznej, lecz nie przewiduje się w nim możliwości jednoczesnego przebywania w strefie pożarowej ponad 50 osób, a powierzchnia budynku nie przekracza 2000 m².

5) obiekt budowlany zawierający strefę pożarową PM, wolno stojące 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,

b) strefa pożarowa PM ma powierzchnię przekraczającą 1000 m² i gęstość obciążenia ogniowego przekraczającą 500 MJ/m²,

c) powierzchnia wewnętrzna obiektu budowlanego przekracza 2000 m² i gęstość obciążenia ogniowego przekracza 500 MJ/m²,

d) występuje zagrożenie wybuchem;

Przedmiotowy budynek zakwalifikowano do kategorii ZLIII.

6) garaż wielokondygnacyjny, garaż zamknięty jednokondygnacyjny wymagający zastosowania samoczynnego urządzenia oddymiającego lub stałego samoczynnego urządzenia gaśniczego wodnego oraz garaż ze stanowiskami postojowymi wielopoziomowymi o więcej niż 10 stanowiskach postojowych;

Nie dotyczy.

7) obiekt budowlany objęty obowiązkiem stosowania systemu sygnalizacji pożarowej, stałych urządzeń gaśniczych lub dźwiękowego systemu ostrzegawczego, na podstawie przepisów w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;

W przedmiotowym budynku nie ma obowiązku stosowania systemu sygnalizacji pożarowej, stałych urządzeń gaśniczych lub dźwiękowego systemu ostrzegawczego.

8) stanowisko postojowe dla pojazdu przewożącego towary niebezpieczne oraz parking, na który jest usuwany pojazd przewożący towary niebezpieczne;

Nie dotyczy.

9) sieć wodociągowa przeciwpożarowa z hydrantami zewnętrznymi przeciwpożarowymi, przeciwpożarowy zbiornik wodny oraz stanowisko czerpania wody do celów przeciwpożarowych;

Nie dotyczy.

10) tunel o długości ponad 100 m;

Nie dotyczy.

11) obiekt jądrowy, o którym mowa w art. 3 pkt 17 ustawy z dnia 29 listopada 2000 r. – Prawo atomowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1512 oraz z 2015 r. poz. 1505 i 1893).

Nie dotyczy.

Na podstawie powyższej analizy dla projektu budowlanego dotyczącego zmiany sposobu użytkowania z przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 28, na działkach nr ewidencyjny 54/3, 54/17 obr. 0002 położonej w miejscowości Sępólno Krajeńskie nie są wymagane uzgodnienia pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

8.1. Charakterystyka budynków:

Budynek administracyjny nr 1:

długość:	11,47	m
szerokość:	19,56	m
wysokość pomieszczeń:	3,00	m
powierzchnia zabudowy:	231,19	m ²
powierzchnia użytkowa:	190,89	m ²
kubatura	910,86	m ³
liczba kondygnacji	1	
wysokość budynku w najwyższym punkcie	4,93	m

Budynek zakwalifikowano jako niski (N)

Budynek administracyjny nr 2:

długość:	18,40	m
szerokość:	13,30	m
wysokość pomieszczeń:	2,67 – 2,98	m
powierzchnia zabudowy:	240,70	m ²
powierzchnia użytkowa:	514,11	m ²
kubatura części nadziemnej	1 919,58	m ³
liczba kondygnacji nadziemnych	2	
wysokość budynku w najwyższym punkcie	8,10	m

Budynek zakwalifikowano jako niski (N)

Budynek garażowy:

długość:	6,40	m
szerokość:	4,40	m
wysokość pomieszczeń:	2,70	m
powierzchnia zabudowy:	28,16	m ²
powierzchnia użytkowa:	19,98	m ²
kubatura	79,55	m ³
liczba kondygnacji	1	
wysokość budynku w najwyższym punkcie	3,00	m

Budynek zakwalifikowano jako niski (N)

8.2. Odległość od budynków sąsiadujących:

- od najbliższego usytuowanego budynku na terenie należącym do Inwestora – 9,50 m,
- od najbliższego usytuowanego obiektu budowlanego na sąsiednich działkach budowlanych – 12,00 m
- od granicy działki budowlanej należącej do Inwestora – od 2,50 m
- od drogi publicznej – od 9,50 m.

8.3. Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego:

-zagrożenie wybuchem obiektu (pomieszczeń) – nie występuje.

Poszczególne części obiektu kwalifikuje się następująco:

- budynek administracyjny – ZLIII o gęstości obciążenia ogniowego do 500 MJ/m² i powierzchni wewnętrznej 851,38 m² (w budynku wydzielono pożarowo pomieszczenia kotłowni w części piwnicznej),
- budynek garażowy – PM

8.4. Kategoria zagrożenia ludzi

ZL III - budynek administracyjny

PM - garaż

8.5. Podział obiektu na strefy pożarowe:

Przez strefę pożarową należy rozumieć przestrzeń w obiekcie, wydzieloną w taki sposób, aby w określonym czasie pożar nie przeniósł się na zewnątrz lub do wewnątrz wydzielonej przestrzeni.

Zasadność dokonania podziału obiektu na strefy pożarowe oraz ilość i wielkość stref ustalono w oparciu o:

Podstawowe funkcje poszczególnych części obiektu:

- ZLIII – dla budynku administracyjnego
- PM – dla garażu

8.6. Ocena zagrożenia wybuchem:

W budynku brak jest stref lub pomieszczeń zagrożonych wybuchem.

8.7. Klasa odporności pożarowej budynku oraz stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych

W budynkach należy stosować elementy budowlane zakwalifikowane jako nie rozprzestrzeniające ognia.

W związku z lokalizacją budynków w zabudowie zwartej budynki musi spełniać następujące warunki:

- Główna konstrukcja nośna - R 60 w części piwnicznej i R30 w części nadziemnej,
- Konstrukcja dachu – spełnia wymagania nie rozprzestrzeniająca ognia,
- Strop – REI 60 nad kondygnacją podziemną i REI30 nad kondygnacją parteru,
- Ściana zewnętrzna – EI 30
- Ściana wewnętrzna – EI15 jako obudowy poziomych wzdłuż dróg ewakuacyjnych,
- Przekrycie dachu – spełnia wymagania nie rozprzestrzeniające ognia,
- Murek ogniowy – wysokość min. 30 cm

8.8. Warunki ewakuacji:

• Drzwi na drogach ewakuacyjnych o szerokości w świetle ościeżnicy min 90cm, wysokość min 200cm (przy otwartych drzwiach- skrzydło nie może pomniejszać wymaganego wymiaru)

• Ewakuacja z budynku jest możliwa z pomieszczeń poprzez komunikację główną. Długość przejść ewakuacyjnych w budynku przekraczają 30m. Zaproponowane rozwiązania zamienne zgodnie z wykonaną ekspertyzą ppoż.

8.9. Dobór wewnętrznych urządzeń przeciwpożarowych:

Budynek nie wymaga wyposażenia w instalację hydrantową.

8.10. Wyposażenie w urządzenia gaszące

Wyposażenie w gaśnice w ilości 2 kg na każde 50 m².

8.11. Drogi pożarowe:

W budynku zapewniono dostęp dla pojazdów straży pożarnej za pomocą utwardzonej drogi pożarowej oraz swobodne dojście do budynku jak i dojazd do budynku z dwóch stron.

8.12. Hydranty zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru

Punkt czerpalny do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości 10 dm³/s w odległości 10,50 m.

9. Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania

Projektowana inwestycja jest objęta obowiązkiem sporządzenia planu BIOZ.

10. Informacja o obszarze oddziaływania

10.1. Podstawa opracowania

Informację o obszarze oddziaływania obiektu sporządzono w oparciu o art. 20 ust. 1 pk 1c Prawa Budowlanego Dz. U. 2021 poz. 2351 z późn. zm.

10.2. Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego

Oddziaływanie projektowanej zmiany sposobu użytkowania z przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 28 na działkach nr ewidencyjny 54/3 i 54/17 w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektów:

- usytuowanie budynków spełnia wymogi §12 oraz §272 warunków technicznych Dz. U. 2019 poz.1065 z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późn. zm.,
- usytuowanie parkingu spełnia wymogi §19 warunków technicznych Dz. U. 2019 poz. 1065 z dnia 2 kwietnia 2002 r. z późn. zm.,
- budynki spełniają wymogi przeciwpożarowe §271 - §272 warunków technicznych Dz. U. 2019 poz.1065 z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późn. zm. jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Usytuowanie budynku nie stanowi zagrożenia pożarowego dla zabudowań na działkach sąsiednich,
- dla przyjętego programu użytkowego projektowana zmiana sposobu użytkowania spełnia wymagania bezpieczeństwa i higieny, ergonomii oraz wymagania higieniczno – zdrowotne,
- eksploatacja obiektu zgodna z przeznaczeniem nie spowoduje zagrożeń dla zdrowia i środowiska,
- działka znajduje się na terenie zabudowy o funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz usługowej - przeznaczenie planowanego zamierzenia jest zgodne z funkcją terenu,
- w zakresie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania dokonanej w obszarze wyznaczonym wokół nieruchomości stwierdza się, że w związku z projektowanym zakresem prac nie wprowadza się żadnych zmian,
- z uwagi na charakter użytkowania – budynek administracyjny - nie przewiduje się eksploatacji urządzeń emitujących hałas, który stanowiłby zagrożenie dla zdrowia osób użytkujących budynek jak również ludzi znajdujących się w ich sąsiedztwie.

Oddziaływanie przedmiotowego obiektu kubaturowego w zakresie bryły:

- przesłanianie - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 poz.1065 z późn. zm.) §13.1., na podstawie dokonanej analizy stwierdzono, że istniejące usytuowanie projektowanej inwestycji zlokalizowanej w zorganizowanym i całkowicie zagospodarowanym terenie umożliwia naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie powoduje przesłaniania innych obiektów,
- nasłonecznianie i zacienianie działek - zgodnie z § 60.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. Dz. U. 2019 poz. 1065 z późn. zm. – w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: oświetlenie i nasłonecznienie przyjęto, że

10.3. Analiza uwarunkowań formalno-prawnych

Usytuowanie projektowanej zmiany sposobu użytkowania na działkach: usytuowanie spełnia wymogi §12 oraz §272 warunków technicznych Dz. U. 2019 poz.1065 z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późn. zm.

Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji na działki oraz budynki sąsiednie: projektowane obiekty zlokalizowane na działkach nr ewid. 54/3 i 54/17 – nie ulega zmianie.

Miejsca gromadzenia odpadów stałych – odpady gromadzone w pojemnikach opróżnianych okresowo przez koncesjonowany zakład oczyszczania, śmietnik zlokalizowano w granicach własności.

Studnie – w obrębie planowanej inwestycji nie występuje studnia wody.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych istniejącym przykanalikiem kanalizacji sanitarnej do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej.

Zieleń – bez zmian.

Bezpieczeństwo pożarowe - budynek spełnia wymogi przeciwpożarowe §271 - 272 warunków technicznych Dz. U. 2019 poz.1065 z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późn. zm. jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Projektowana zmiana sposobu użytkowania budynków została zaprojektowana w sposób zapewniający w razie pożaru:

- nośność konstrukcji przez czas wynikający z rozporządzenia,
- ograniczenie rozprzestrzeniania się ognia i dymu w budynku,
- ograniczenie rozprzestrzeniania się pożaru na sąsiednie budynki,
- możliwość ewakuacji ludzi.

10.4. Wnioski

Projektowany zakres prac nie obejmuje swym oddziaływaniem działek sąsiednich. Obszar oddziaływania zamyka się w granicach działek Inwestora tj. działka nr 54/3 i 54/17.

Przedmiotowy zakres prac obejmujący zmianę sposobu użytkowania, nie wpływa na zmianę obszaru oddziaływania istniejących działek sąsiednich.

11. Plan zagospodarowania terenu

Rysunek A0: Plan zagospodarowania terenu, skala 1:500

Andrzej Kobus

89-400 Sępólno Kraj., ul. Kościuszki 24

tel. 789-058-236

www.inztech.pl

biuro@inztech.pl

Oświadczenie projektanta

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że projekt budowlany pn.
(Projekt zagospodarowania terenu)

**Zmiana sposobu użytkowania z przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych
przy ul. Kościuszki 28**

na terenie działek nr 54/3 i 54/17 obr.0002 w Sępólnie Krajeńskim , 89-400 Sępólno Krajeńskie

został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami
oraz zasadami wiedzy technicznej.

tech. bud. Andrzej Kobus,
uprawnienia: WBPP-NB-7210/195/81

mgr inż. Jan Jurecki,
uprawnienia: St-901/72 i 66/Sz/86

mgr inż. arch. Kinga Moraczewska
uprawnienia: 15/KPOKK/2019

tech. bud. Zofia Kozłowska
GP-KZ-7342/91/94

mgr inż. Joanna Kliszewska

II. Projekt architektoniczno – budowlany.

Zmiana sposobu użytkowania z przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 28

na terenie działek nr 54/3 i 54/17 obr.0002 w Sępólnie Krajeńskim , 89-400 Sępólno Krajeńskie

identyfikator działek: 041302_4.0002.54/3 i 54/17

LOKALIZACJA	89-400 Sępólno Krajeńskie, ul. Kościuszki 28 dz. nr 54/3 i 54/17 obr. 0002
RODZAJ OPRACOWANIA	Projekt zagospodarowania
INWESTOR	Powiat Sępoleński
ADRES INWESTORA	89-400 Sępólno Krajeńskie, ul. Kościuszki 11

Wykonali	Branża	Imię i nazwisko	Uprawnienia	Data	Podpis
Projektant koordynator	Architektura	tech. bud. Andrzej Kobus	WBPP-NB7210/195/81	lipiec 2025r.	
Projektant	Architektura	mgr inż. Jan Jurecki	St-901/72 66/Sz/86	lipiec 2025r.	
Sprawdzający	Architektura	mgr inż. arch. Kinga Moraczewska	15/KPOKK/2019	lipiec 2025r.	
Asystent	Architektura	mgr inż. Joanna Kliszewska	-	lipiec 2025r.	

Kategoria obiektu budowlanego: budynki administracji publicznej jak terenowej administracji samorządowej – kategoria XII

A. Architektura

OPIS TECHNICZNY

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Przedmiotem opracowania jest zmiana sposobu użytkowania z przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 28 – **KATEGORIA OBIEKTU – XII – budynki administracji publicznej jak terenowej administracji samorządowej.**

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy

Poniżej zestawiono powierzchnie poszczególnych pomieszczeń.

W obiektach objętych opracowaniem przewiduje się zmianę sposobu użytkowania budynku usługowo-handlowego na administracyjny oraz innego na garażowy z przebudową i rozbudową.

Piwnica				
L.p.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia pomieszczenia [m²]	Wysokość pomieszczenia [m]	Kubatura pomieszczenia [m³]
0.1	Pomieszczenie agregatu	1,76	2,20	3,872
0.2	Komunikacja	1,38	2,20	3,036
0.3	Komunikacja	6,79	2,20	14,938
0.4	Pomieszczenie higieniczne(mycie termotoreb)	6,89	2,20	15,158
0.5	Pomieszczenie gospodarcze	2,16	2,20	4,752
0.6	Archiwum (geodezyjne)	30,83	2,20	67,826
0.7	Archiwum (geodezyjne)	23,64	2,75	65,01
0.8	Archiwum (geodezyjne)	24,16	2,75	66,44
0.9	Archiwum (geodezyjne)	28,47	2,75	78,293
0.10	Kotłownia (geodezja)	2,61	2,65	6,92
0.11	Pomieszczenie gospodarcze	15,56	2,20	34,232
0.12	Pomieszczenie gospodarcze	24,14	2,20	53,108
0.13	Kotłownia	8,85	2,20	19,47
Suma		177,24		
Przyziemie				

1.1	Komunikacja	4,93	2,47	12,177
1.2	Archiwum	8,60	2,98	25,628
1.3	Sala konferencyjna	23,72	2,98	70,686
1.4	Biuro	15,06	2,98	44,879
1.5	Biuro	16,07	2,98	47,889
1.6	Pomieszczenie lodówki z materiałem medycznym	2,17	2,98	6,467
1.7	Komunikacja	26,09	2,47	64,442
1.8	Biuro	10,40	2,98	30,992
1.9	Biuro	10,62	2,98	31,648
1.10	Biuro	10,51	2,98	31,32
1.11	Biuro	10,62	2,98	31,648
1.12	Biuro-sekretariat	5,66	2,98	16,667
1.13	Biuro	15,33	2,98	45,683
1.14	Pomieszczenie socjalne	4,54	2,98	13,529
1.15	WC męski	3,04	2,98	9,059
1.16	WC damski	2,60	2,98	7,748
1.17	Komunikacja	5,51	2,98	16,42
1.18	Wiatrołap	9,69	3,00	29,07
1.19	Hall	15,95	3,00	47,85
1.20	Biuro	22,78	3,00	68,34
1.21	Biuro	29,86	3,00	89,58
1.22	Sala konferencyjna	16,24	3,00	48,72
1.23	Pomieszczenie socjalne	5,90	3,00	17,70
1.24	Komunikacja	3,29	3,00	9,87
1.25	WC z przedsionkiem dla pracowników	2,20	3,00	6,60
1.26	WC męskie z przedsionkiem	3,09	3,00	9,27
1.27	WC damskie i dla np. z przedsionkiem	4,74	3,00	13,41
1.28	Serwerownia	7,47	3,00	22,41
1.29	Biuro	18,34	3,00	55,02
1.30	Ksero	2,60	3,00	7,80
1.31	Biuro	13,37	3,00	40,11

	Biuro	11,79	3,00	35,37
1.33	Sekretariat	19,92	3,00	59,76
1.34	Komunikacja	3,66	3,00	10,98
Suma		366,32		
I piętro				
2.1	Klatka schodowa	14,21	3,00	42,63
2.2	Biuro	16,63	2,67	44,402
2.3	Biuro	16,24	2,67	43,361
2.4	Biuro	15,28	2,67	40,798
2.5	Biuro	16,30	2,67	43,521
2.6	Komunikacja	18,08	2,67	48,274
2.7	Kuchnia – zaplecze socjalne	10,39	2,67	27,741
2.8	Biuro	16,88	2,67	45,07
2.9	Biuro	10,46	2,67	27,928
2.10	Biuro	15,49	2,67	41,358
2.11	Biuro	10,75	2,67	28,702
2.12	Komunikacja	16,41	2,67	43,815
2.13	WC pracownicze	4,48	2,67	11,962
2.14	WC damski	2,58	2,67	6,889
2.15	WC męski	2,89	2,67	7,716
Suma		187,07		

L.p.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia pomieszczenia [m ²]	Wysokość pomieszczenia [m]	Kubatura pomieszczenia [m ³]
1.1	Garaż	19,98	2,70	53,95
Suma		19,98		

3. Układ przestrzenny i forma architektoniczna

Przedmiotowa dokumentacja dotyczy zmiany sposobu użytkowania z przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 28 na działkach nr 54/3 i 54/17 obr. 0002 w Sępólnie Krajeńskim, zgodnie z przedmiotowym opracowaniem.

W związku z powyższym zmieni się program funkcjonalno-przestrzenny pomieszczeń.

Forma architektoniczna budynku ulega zmianie z uwagi na zabudowę wejścia budynku 1 oraz projektowaną w drugim etapie, odrębnym opracowaniem windę osobową, zlokalizowaną przy szczycie

budynku 2.

Budynek o kształcie w kształcie litery „L”, przekryty dachem płaskim (kąt nachylenia 5°) będący jednocześnie stropem nad najwyższą kondygnacją.

4. Charakterystyczne parametry obiektów

Charakterystyczne parametry przedmiotowych budynków objętych opracowaniem przedstawiają się następująco.

Budynki administracyjne:

długość :	29,83	m
szerokość:	19,54	m
wysokość pomieszczeń:	3,00 m – 2,20	m
powierzchnia zabudowy:	471,89	m ²
powierzchnia użytkowa:	704,93	m ²
kubatura	2 746,26	m ³
liczba kondygnacji	1-2	
wysokość budynku w najwyższym punkcie:	7,50	m

Budynek garażowy:

długość :	6,15	m
szerokość:	4,20	m
wysokość pomieszczeń:	2,70	m
powierzchnia zabudowy:	25,83	m ²
powierzchnia użytkowa:	19,98	m ²
kubatura	79,55	m ³
liczba kondygnacji	1	
wysokość budynku w najwyższym punkcie:	3,00	m

5. Sposób posadowienia budynku oraz opinia geotechniczna

Sposób posadowienia budynku nie jest przedmiotem opracowania z uwagi na roboty budowlane mieszczące się w jego wnętrzu (nie wychodzą poza bryłę).

Ze względu na prosty układ konstrukcyjny obiektu oraz posadowienie powyżej swobodnego zwierciadła wody gruntowej do sprawdzenia fundamentów przyjęto I kategorię geotechniczną, naprężenia dopuszczalne $q_{max}=0,175$ MPa i brak wody gruntowej w poziomie posadowienia.

Charakterystyczne parametry budynku objętego opracowaniem ulegną zmianie o grubość docieplenia i wyprawę elewacyjnej.

6. Wyposażenie instalacyjne

Dla zmiany sposobu użytkowania budynków projektuje się przebudowę, rozbudowę i budowę następujących instalacji:

- wodno-kanalizacyjnej,
- wentylacyjnej (grawitacyjną wspomaganą mechanicznie)
- elektrycznej,
- centralnego ogrzewania
- gazowej (nowe przyłącze wg odrębnego opracowania)
- teletechnicznej – w postaci internetu (przyłącze kablowe- światłowodowe wg odrębnego opracowania bądź internet radiowy).

Szczegółowy zakres rozwiązań instalacyjnych został przedstawiony w opisach oraz rysunkach technicznych poszczególnych branż projektu technicznego.

7. Wpływ obiektu budowlanego na środowisko

Miejsca gromadzenia odpadów stałych – odpady gromadzone w pojemnikach opróżnianych okresowo przez koncesjonowany zakład oczyszczania, śmietnik zlokalizowano w granicach własności.

Studnie – w obrębie planowanej inwestycji nie występuje studnia wody.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej (budowa wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej). Szczegółowe dane wg projektów branżowych.

Emisja zanieczyszczeń gazowych pochodzić będzie z procesu spalania gazu we własnej kotłowni gazowej objętej - odrębnym opracowaniem służącej do celów grzewczych oraz ze spalin samochodów klientów obiektu handlowego oraz samochodów dostawczych.

Poziom dźwięku w porze dziennej nie będzie przekraczał wartości dopuszczalnych na terenach przemysłowych.

Wpływ obiektu na istniejący drzewostan –Projektowana zmiana sposobu użytkowania nie zmienia dotychczasowego wpływu budynku na zacienienie obszaru dookoła budynku. Nie wprowadza również szczególnych zakłóceń w ekologiczną charakterystykę powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

8. Analiza racjonalnego wykorzystania odnawialnych źródeł energii

Przedmiotem opracowania jest zmiana sposobu użytkowania z przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 28 w Sępólnie Krajeńskim na działkach nr ew. 54/3 i 54/17 obr. 0002 w miejscowości Sępólno Krajeńskie, gm. Sępólno Krajeńskie.

Celem wykonania analizy jest określenie możliwości racjonalnego wykorzystania środowiskowych i ekonomicznych możliwości wysokoefektywnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, do których zalicza się zdecentralizowane systemy dostawy energii oparte na energii ze źródeł odnawialnych, kogeneracji, ogrzewania lub chłodzenia lokalnego lub blokowego, w szczególności, gdy opierają się one całkowicie lub częściowo na energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych, w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego, oraz pompy ciepła.

Po przeprowadzeniu analizy Inwestor zdecydował się na kondensacyjny, dwufunkcyjny piec gazowy z zamkniętą komorą spalania.

8.1. Wnioski

Dla przedmiotowej inwestycji nie przewiduje się innego źródła ciepła niż gaz.

9. Analiza technicznych możliwości regulacji temperatury.

Dla projektu budowlanego, którego przedmiotem jest zmiana sposobu użytkowania z przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 28 w Sępólnie Krajeńskim na działkach nr ew. 54/3 i 54/17 obr. 0002 w miejscowości Sępólno Krajeńskie, gm. Sępólno Krajeńskie inwestor nie zdecydował się na zmianę systemu ogrzewania w istniejącym budynku administracyjnym. W budynku 1 zaprojektowano ogrzewanie podłogowe. Regulacja temperatury odbywać się będzie za pomocą głowic termostatycznych.

10. Warunki ochrony przeciwpożarowej

1. Klasyfikacja p-poż.

Ze względu na klasyfikację budynek administracyjny zaliczono do kategorii: ZLIII. Przedmiotowy budynek jest obiektem parterowym o wysokości maksymalnej w kalenicy 8,10 m. Nie występuje

zagrożenie wybuchem. Projektowany budynek jest obiektem w zabudowie zwartej. Projektowany obiekt będzie stanowił jedną strefę pożarową z przylegającym do niego budynkiem biurowym.

2. Wymagania techniczne – budowlane w zakresie ochrony p-poż.

Cały budynek zaprojektowano w klasie odporności pożarowej D. Elementy budowlane powinny być nierozprzestrzeniające ognia (NRO). Kondygnacja podziemna w klasie odporności ogniowej C.

3. Strefy pożarowe

Kompleks budynków objętych opracowaniem stanowi jedną strefę pożarową.

4. Urządzenia przeciwpożarowe

Hydrant zewnętrzny w odległości 10.50m od przedmiotowego budynku.

5. Elementy wykończenia wnętrz

- Zabrania się stosowania materiałów wysoce toksycznych i intensywnie dymiących.
- Na drogach ewakuacyjnych nie dopuszcza się do stosowania materiałów łatwo zapalnych.
- Sufity i okładziny sufitów z materiałów niepalnych, nie kapiących, nie odpadających pod wpływem ognia
- W pomieszczeniach magazynowych i technicznych zabronione jest stosowanie wykładzin podłogowych z materiałów łatwo zapalnych

6. Drogi pożarowe

Dostęp dla potrzeb ochrony p.poż. do projektowanego budynku zapewniony jest poprzez projektowane utwardzone place manewrowe na terenie działki.

7. Gaśnice przenośne

Budynek powinien być wyposażony w gaśnice przenośne ABC, przy czym 2kg środka gaśniczego powinno przypadać na każde 100m² powierzchni strefy pożarowej.

8. Uzgodnienie pod względem ochrony przeciwpożarowej

Na podstawie paragrafu 3.1. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. z dnia 2 grudnia 2015r.:

Obiektami budowlanymi istotnymi ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem, których projekty budowlane wymagają uzgodnienia, są:

- 1) budynek zawierający strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL I, ZL II lub ZL V;

Przedmiotowy budynek zakwalifikowano do kategorii ZLIII.

- 2) budynek należący do grupy wysokości średniowysokie, wysokie lub wysokościowe, zawierający strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III lub ZL IV;

Przedmiotowy budynek jest budynkiem niskim.

- 3) budynek niski zawierający strefę pożarową o powierzchni przekraczającej 1000 m², zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III, obejmującą kondygnację nadziemną inną niż pierwsza;

Powierzchnia strefy nie przekracza 1000 m²

- 4) obiekt budowlany inny niż budynek, przeznaczony do użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego, w którym przewiduje się możliwość jednoczesnego przebywania w strefie pożarowej ponad 50 osób na powierzchni do 2000 m²;

Przedmiotowy obiekt budowlany jest budynkiem biurowo-handlowym, przeznaczony jest do użyteczności publicznej, lecz nie przewiduje się w nim możliwości jednoczesnego przebywania w strefie pożarowej ponad 50 osób, a powierzchnia budynku nie przekracza 2000 m².

- 5) obiekt budowlany zawierający strefę pożarową PM, wolno stojące 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,
- b) strefa pożarowa PM ma powierzchnię przekraczającą 1000 m² i gęstość obciążenia ogniowego przekraczającą 500 MJ/m²,
- c) powierzchnia wewnętrzna obiektu budowlanego przekracza 2000 m² i gęstość obciążenia ogniowego przekracza 500 MJ/m²,
- d) występuje zagrożenie wybuchem;

Przedmiotowy budynek zakwalifikowano do kategorii ZLIII.

6) garaż wielokondygnacyjny, garaż zamknięty jednokondygnacyjny wymagający zastosowania samoczynnego urządzenia oddymiającego lub stałego samoczynnego urządzenia gaśniczego wodnego oraz garaż ze stanowiskami postojowymi wielopoziomowymi o więcej niż 10 stanowiskach postojowych;

Nie dotyczy.

7) obiekt budowlany objęty obowiązkiem stosowania systemu sygnalizacji pożarowej, stałych urządzeń gaśniczych lub dźwiękowego systemu ostrzegawczego, na podstawie przepisów w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;

W przedmiotowym budynku nie ma obowiązku stosowania systemu sygnalizacji pożarowej, stałych urządzeń gaśniczych lub dźwiękowego systemu ostrzegawczego.

8) stanowisko postojowe dla pojazdu przewożącego towary niebezpieczne oraz parking, na który jest usuwany pojazd przewożący towary niebezpieczne;

Nie dotyczy.

9) sieć wodociągowa przeciwpożarowa z hydrantami zewnętrznymi przeciwpożarowymi, przeciwpożarowy zbiornik wodny oraz stanowisko czerpania wody do celów przeciwpożarowych;

Nie dotyczy.

10) tunel o długości ponad 100 m;

Nie dotyczy.

11) obiekt jądrowy, o którym mowa w art. 3 pkt 17 ustawy z dnia 29 listopada 2000 r. – Prawo atomowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1512 oraz z 2015 r. poz. 1505 i 1893).

Nie dotyczy.

Na podstawie powyższej analizy dla projektu budowlanego dotyczącego zmiany sposobu użytkowania z przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 28, na działkach nr ewidencyjny 54/3, 54/17 obr. 0002 położonej w miejscowości Sępólno Krajeńskie nie są wymagane uzgodnienia pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

10.1. Charakterystyka budynków:

Budynek administracyjny nr 1:

długość:	11,47	m
szerokość:	19,56	m
wysokość pomieszczeń:	3,00	m
powierzchnia zabudowy:	231,19	m ²
powierzchnia użytkowa:	190,89	m ²
kubatura	910,86	m ³
liczba kondygnacji	1	
wysokość budynku w najwyższym punkcie	4,93	m

Budynek zakwalifikowano jako niski (N)

Budynek administracyjny nr 2:

długość:	18,40	m
szerokość:	13,30	m
wysokość pomieszczeń:	2,67 – 2,98	m
powierzchnia zabudowy:	240,70	m ²
powierzchnia użytkowa:	514,11	m ²
kubatura części nadziemnej	1 919,58	m ³
liczba kondygnacji nadziemnych	2	
wysokość budynku w najwyższym punkcie	8,10	m

Budynek zakwalifikowano jako niski (N)

Budynek garażowy:

długość:	6,40	m
szerokość:	4,40	m
wysokość pomieszczeń:	2,70	m
powierzchnia zabudowy:	28,16	m ²
powierzchnia użytkowa:	19,98	m ²
kubatura	79,55	m ³
liczba kondygnacji	1	
wysokość budynku w najwyższym punkcie	3,00	m

Budynek zakwalifikowano jako niski (N)

10.2. Odległość od budynków sąsiadujących:

- od najbliższego usytuowanego budynku na terenie należącym do Inwestora – 9,50 m,
- od najbliższego usytuowanego obiektu budowlanego na sąsiednich działkach budowlanych – 12,00 m
- od granicy działki budowlanej należącej do Inwestora – od 2,50 m
- od drogi publicznej – od 9,50 m.

10.3. Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego:

-zagrożenie wybuchem obiektu (pomieszczeń) – nie występuje.

Poszczególne części obiektu kwalifikuje się następująco:

- budynek administracyjny – ZLIII o gęstości obciążenia ogniowego do 500 MJ/m² i powierzchni wewnętrznej 851,38 m² (w budynku wydzielono pożarowo pomieszczenia kotłowni w części piwnicznej),
- budynek garażowy – PM

10.4. Kategoria zagrożenia ludzi

ZL III - budynek administracyjny

PM - garaż

10.5. Podział obiektu na strefy pożarowe:

Przez strefę pożarową należy rozumieć przestrzeń w obiekcie, wydzieloną w taki sposób, aby w określonym czasie pożar nie przeniół się na zewnątrz lub do wewnątrz wydzielonej przestrzeni.

Zasadność dokonania podziału obiektu na strefy pożarowe oraz ilość i wielkość stref ustalono w oparciu o:

Podstawowe funkcje poszczególnych części obiektu:

- ZLIII – dla budynku administracyjnego

10.6. Ocena zagrożenia wybuchem:

W budynku brak jest stref lub pomieszczeń zagrożonych wybuchem.

10.7. Klasa odporności pożarowej budynku oraz stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych

W budynkach należy stosować elementy budowlane zakwalifikowane jako nie rozprzestrzeniające ognia.

W związku z lokalizacją budynków w zabudowie zwartej budynki musi spełniać następujące warunki:

- Główna konstrukcja nośna - R 60 w części piwnicznej i R30 w części nadziemnej,
- Konstrukcja dachu – spełnia wymagania nie rozprzestrzeniająca ognia,
- Strop – REI 60 nad kondygnacją podziemną i REI30 nad kondygnacją parteru,
- Ściana zewnętrzna – EI 30
- Ściana wewnętrzna – EI15 jako obudowy poziomych wzdłuż dróg ewakuacyjnych,
- Przekrycie dachu – spełnia wymagania nie rozprzestrzeniające ognia,
- Murek ogniowy – wysokość min. 30 cm

10.8. Warunki ewakuacji:

- Drzwi na drogach ewakuacyjnych o szerokości w świetle ościeżnicy min 90cm, wysokość min 200cm (przy otwartych drzwiach- skrzydło nie może pomniejszać wymaganego wymiaru)
- Ewakuacja z budynku jest możliwa z pomieszczeń poprzez komunikację główną. Długość przejść ewakuacyjnych w budynku przekraczają 30m. Zaproponowane rozwiązania zamienne zgodnie z wykonaną ekspertyzą ppoż.

10.9. Dobór wewnętrznych urządzeń przeciwpożarowych:

Budynek nie wymaga wyposażenia w instalację hydrantową.

10.10. Wyposażenie w urządzenia gaszące

Wyposażenie w gaśnice w ilości 2 kg na każde 50 m².

10.11. Drogi pożarowe:

W budynku zapewniono dostęp dla pojazdów straży pożarnej za pomocą utwardzonej drogi pożarowej oraz swobodne dojście do budynku jak i dojazd do budynku z dwóch stron.

10.12. Hydranty zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru

Punkt czerpalny do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości 10 dm³/s w odległości 10,50 m.

11. Opis dostępności obiektu dla osób niepełnosprawnych

Zgodnie z art. 5 ust.1 pkt.4) oraz art.34 ust. 3 pkt.2 ustawy Prawo budowlane, projektowany budynek handlowo - usługowy, jako obiekt użyteczności publicznej posiada dostęp dla osób

niepełnosprawnych (art.1 Konwencji o prawie osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r.).

W związku z powyższym oraz z §16 ust.1 Rozporządzenia określającego warunki jakim powinny odpowiadać budynki oraz urządzenia z nimi związane, do przedmiotowego budynku prowadzi utwardzone dojście o nachyleniu max. 15 % (różnica poziomu – 5 cm), poprzez drzwi wejściowe o szerokości 0,9 m w świetle ościeżnicy dla budynku 1. Dla budynku 2 projektuje się windę osobową jako etap drugi zamierzenia wg odrębnego opracowania. W ten sposób zapewniony jest dostęp do tej części budynku, z której potencjalni petenci będą mogli korzystać.

12. Część rysunkowa do branży architektonicznej

A1: Rzut piwnicy, skala 1:100

A2: Rzut przyziemia, skala 1:100

A3: Rzut I piętra, skala 1:100

A4: Rzut połaci dachu, skala 1:100

A5: Przekrój A-A, skala 1:100

A6: Elewacje, skala 1:100

A7: Elewacje, skala 1:100

A8: Rzut przyziemia - garaż, skala 1:100

A9: Rzut dachu - garaż, skala 1:100

A10: Przekrój B-B - garaż, skala 1:100

A11: Elewacje - garaż, skala 1:100

A12: Projektowana stolarka okienna

A13: Projektowana stolarka drzwiowa

Andrzej Kobus

89-400 Sępólno Kraj., ul. Kościuszki 24

tel. 789-058-236

www.inztech.pl

biuro@inztech.pl

Oświadczenie projektanta

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że projekt budowlany pn.

(Projekt architektoniczno budowlany)

**Zmiana sposobu użytkowania z przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych
przy ul. Kościuszki 28**

na terenie działek nr 54/3 i 54/17 obr.0002 w Sępólnie Krajeńskim , 89-400 Sępólno Krajeńskie

został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami
oraz zasadami wiedzy technicznej.

tech. bud. Andrzej Kobus,
uprawnienia: WBPP-NB-7210/195/81

mgr inż. Jan Jurecki,
uprawnienia: St-901/72 i 66/Sz/86

mgr inż. arch. Kinga Moraczewska
uprawnienia: 15/KPOKK/2019

mgr inż. Joanna Kliszewska

Andrzej Kobus

89-400 Sępólno Kraj., ul. Kościuszki 24

tel. 789-058-236

www.inztech.pl

biuro@inztech.pl

Sprawy formalno - prawne

III. Załączniki

Zmiana sposobu użytkowania z przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 28

na terenie działek nr 54/3 i 54/17 obr.0002 w Sępólnie Krajeńskim , 89-400 Sępólno Krajeńskie

identyfikator działek: 041302_4.0002.54/3, 54/17

LOKALIZACJA	89-400 Sępólno Krajeńskie, ul. Kościuszki 28 dz. nr 54/3 i 54/17 obr. 0002
RODZAJ OPRACOWANIA	Projekt zagospodarowania
INWESTOR	Powiat Sępoleński
ADRES INWESTORA	89-400 Sępólno Krajeńskie, ul. Kościuszki 11

Wykonali	Branża	Imię i nazwisko	Uprawnienia	Data
Projektant koordynator	Architektura	tech. bud. Andrzej Kobus	WBPP-NB7210/195/81	lipiec 2025r.
Projektant	Sanitarna	techn. bud. Zofia Kozłowska	GP-KZ-7342/91/94	lipiec 2025 r.
Projektant	Architektura	mgr inż. Jan Jurecki	St-901/72 66/Sz/86	lipiec 2025 r.
Sprawdzający	Sanitarna			
Sprawdzający	Architektura	mgr inż. arch. Kinga Moraczewska	15/KPOKK/2019	lipiec 2025 r.
Asystent	Konstrukcja Sanitarna	mgr inż. Joanna Kliszewska	-	lipiec 2025 r.

Kategoria obiektu budowlanego: budynki administracji publicznej jak terenowej administracji samorządowej – kategoria XII

Andrzej Kobus

89-400 Sępólno Kraj., ul. Kościuszki 24

tel. 789-058-236

www.inztech.pl

biuro@inztech.pl

A. Uzgodnienia

B. Informacja bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

Zmiana sposobu użytkowania z przebudową i rozbudową budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 28

na terenie działek nr 54/3 i 54/17 obr.0002 w Sępólnie Krajeńskim , 89-400 Sępólno Krajeńskie

identyfikator działek: 041302_4.0002.54/3, 54/17

LOKALIZACJA	89-400 Sępólno Krajeńskie, ul. Kościuszki 28 dz. nr 54/3 i 54/17 obr. 0002
RODZAJ OPRACOWANIA	Projekt zagospodarowania
INWESTOR	Powiat Sępoleński
ADRES INWESTORA	89-400 Sępólno Krajeńskie, ul. Kościuszki 11

Wykonali	Branża	Imię i nazwisko	Uprawnienia	Data	Podpis
Projektant koordynator	Architektura	tech. bud. Andrzej Kobus	WBPP-NB7210/195/81	lipiec 2025r.	
Projektant	Sanitarna	techn. bud. Zofia Kozłowska	GP-KZ-7342/91/94	lipiec 2025 r.	
Projektant	Architektura	mgr inż. Jan Jurecki	St-901/72 66/Sz/86	lipiec 2025 r.	
Sprawdzający	Sanitarna				
Sprawdzający	Architektura	mgr inż. arch. Kinga Moraczewska	15/KPOKK/2019	lipiec 2025 r.	
Asystent	Konstrukcja Sanitarna	mgr inż. Joanna Kliszewska	-	lipiec 2025 r.	

Kategoria obiektu budowlanego: budynki administracji publicznej jak terenowej administracji samorządowej – kategoria XII

1. Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego

- budowa wewnętrznych instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i wentylacji oraz ścianek działowych.

2. Wykaz istniejących na działce obiektów budowlanych

Teren przedmiotowych działek jest zabudowany.

3. Zagrożenia dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi występujące podczas budowy

Prowadzenie prac na wysokości powyżej 5m, a w szczególności:

- wykonywanie krycia blachodachówką bądź papą termozgrzewalną, wykonywania obróbek blacharskich: niebezpieczeństwo upadku z rusztowań bądź z dachu,
- wykonywanie elewacji: niebezpieczeństwo upadku z rusztowań.

Wykonywanie prac z udziałem dźwigu: niebezpieczeństwo związane z zerwaniem się materiału transportowanego i uszkodzeniami dźwigu.

4. Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do robót

Przy wykonywaniu ścian: wszyscy pracownicy powinni być zapoznani z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bhp przy wykonywaniu robót budowlanych; Dz.U. nr 47 poz. 401 rozdział 8 – Rusztowania i ruchome podesty robocze, rozdział 9 – Roboty na wysokościach, rozdział 12 – Roboty murarskie i tynkarskie.

Przy wykonywaniu konstrukcji i pokrycia dachu: wszyscy pracownicy powinni być zapoznani z przepisami zawartymi w rozporządzeniu jw.: Dz.U. nr 47 poz. 401 rozdział 9 – Roboty na wysokościach, rozdział 13 – Roboty ciesielskie, rozdział 17 – Roboty dekarские i izolacyjne.

Przy wykonywaniu prac z użyciem dźwigu: wszyscy pracownicy powinni być zapoznani z przepisami zawartymi w rozporządzeniu jw.: Dz.U. nr 47 poz. 401 rozdział 7 – Maszyny i inne urządzenia techniczne.

5. Wykaz środków zapobiegających niebezpieczeństwom w strefach zagrożenia

Na pomieszczeniu socjalnym oznaczonym na planie terenu budowy (sporządza kierownik budowy) umieścić wykaz zawierający adresy i numery telefonów:

- najbliższego punktu lekarskiego,
- straży pożarnej,
- posterunku Policji.

W pomieszczeniu socjalnym oznaczonym na planie j/w umieścić punkty pierwszej pomocy obsługiwane przez wyszkolonych w tym zakresie pracowników.

Telefon komórkowy umieścić w pomieszczeniu socjalnym oznaczonym na planie j/w.

Kaski ochronne umieścić w pomieszczeniu socjalnym oznaczonym na planie j/w.

Pasy i linki zabezpieczające przy pracach wysokościowych umieścić w pomieszczeniu socjalnym oznaczonym na planie j/w.

Ogrodzenie terenu budowy wykonać o wysokości minimum 1,50m, poręczą umieszczonych na wysokości 1,10m oraz deskowania ażurowego pomiędzy poręczą a deską krawężnikową, ponadto:

Andrzej Kobus
89-400 Sępólno Kraj., ul. Kościuszki 24

tel. 789-058-236 www.inztech.pl biuro@inztech.pl

- rozmieścić tablice ostrzegawcze.
- zainstalować oświetlenie emitujące czerwone światło.
- daszek ochronny nad stanowiskiem operatora dźwigu.
- skarpy wykopów o odpowiednim nachyleniu.

Wykonać skarpy zabezpieczające wykop przed wodami opadowymi, zejścia do wykopu wykonać co 20m. Na terenie budowy za pomocą tablic informacyjnych wyznaczyć drogę ewakuacyjną i oznaczyć na planie j/w.

C. Ocena techniczna

OCENA TECHNICZNA

dla budynku handlowego oraz budynku innego
na terenie działek nr 54/3 i 54/17 obr. 0002 w Sępólnie Krajeńskim

identyfikator działek: 041302_4.0002.54/3, 54/17

LOKALIZACJA	89-400 Sępólno Krajeńskie, ul. Kościuszki 28 dz. nr 54/3 i 54/17 obr. 0002
RODZAJ OPRACOWANIA	Projekt zagospodarowania
INWESTOR	Powiat Sępoleński
ADRES INWESTORA	89-400 Sępólno Krajeńskie, ul. Kościuszki 11

Wykonali	Branża	Imię i nazwisko	Uprawnienia	Data	Podpis
Projektant koordynator	Konstrukcja	tech. bud. Andrzej Kobus	WBPP-NB7210/195/81	lipiec 2025r.	
Projektant	Konstrukcja	mgr inż. Jan Jurecki	St-901/72 66/Sz/86	lipiec 2025r.	
Asystent	Konstrukcja	mgr inż. Joanna Kliszewska	-	lipiec 2025r.	

*Kategoria obiektu budowlanego: budynki administracji publicznej jak terenowej administracji
samorządowej – kategoria XII*

1. Podstawa opracowania

- zlecenie Inwestora
- wizja lokalna i inwentaryzacja istniejącego budynku internatu,
- PN-81/B-03020 „Posadowienie bezpośrednie budowli”,
- PN-87/B-03002 „Konstrukcje murowe obliczenia statyczne i projektowanie”,
- PN-90/B-03200 „Konstrukcje stalowe. Obliczenia statyczne i projektowanie”,
- PN-B-03150 „Konstrukcje drewniane. Obliczenia statyczne i projektowanie”.

2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania są istniejące budynki zlokalizowane na terenie działek 54/3 i 54/17 przy ul. Kościuszki 28 w miejscowości Sępólno Krajeńskie, gmina Sępólno Krajeńskie.

Inwestor planuje zmianę sposobu użytkowania przedmiotowego budynku handlowego na budynek administracyjny - usługowy wraz z jego przebudową, rozbudową oraz zmianę sposobu użytkowania budynku innego na garaż. W związku z powyższym, przewiduje się wykonanie robót budowlanych, mających na celu dostosowanie budynków do odpowiednich wymogów.

Ocena techniczna ma na celu określenie stanu technicznego konstrukcji budynków oraz możliwości projektowanych zmian sposobu użytkowania.

Zakres opracowania obejmuje inwentaryzację budowlaną budynków, która przedstawia układu funkcjonalno-przestrzenny wraz z podstawowymi parametrami budynku.

3. Opis istniejącego budynku

Budynki objęte opracowaniem to budynki w zabudowie usługowo produkcyjno - magazynowej niezależnie konstrukcyjnie. Posadowiony na żelbetowych, monolitycznych fundamentach, z dachem płaskim krytym papą termozgrzewalną i płytą warstwową.

Budynki wykonane w technologii tradycyjnej murowanej.

Budynek handlowy jest podłączony do wewnętrznej instalacji: energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej. Budynek garażu podłączony jest do sieci energetycznej.

3.1 Parametry geometryczne

Budynek handlowy		
długość:	11,47	m
szerokość:	19,56	m
wysokość pomieszczeń:	3,00	m
powierzchnia zabudowy:	231,19	m ²
powierzchnia użytkowa:	190,89	m ²
kubatura	910,86	m ³
liczba kondygnacji	1	
wysokość budynku w najwyższym punkcie	4,93	m

Budynek garażowy

długość :	6,15	m
szerokość:	4,20	m
wysokość pomieszczeń:	2,70	m
powierzchnia zabudowy:	25,83	m ²
powierzchnia użytkowa:	19,98	m ²
kubatura	79,55	m ³
liczba kondygnacji	1	
wysokość budynku w najwyższym punkcie:	3,00	m

5. Wnioski

Na podstawie przeprowadzonych oględzin budynków, przedstawia się następujące wnioski:

- (1) W budynkach nie wystąpiły żadne uszkodzenia ścian, stropodachu, nadproży oraz fundamentów.
- (2) Konstrukcja dachu nie ulega deformacji.
- (3) Elementy nośne budynków posiadają pełną stateczność.
- (4) Pozostałe elementy konstrukcyjne budynków nie uległy korozji, wyboczeniu, zarysowaniu, czy też innej deformacji, w związku z czym stan graniczny użytkowania i stan graniczny nośności jest zachowany.

5.1 I stan graniczny nośności

Przedmiotowe budynki posiadają pełną stateczność. Stan graniczny nośności elementów konstrukcyjnych nie został przekroczony. W związku z tym, nie ma możliwości wystąpienia awarii czy też katastrofy budowlanej.

5.2 II stan graniczny użytkowania

Elementy konstrukcyjne budynków spełniają II stan graniczny użytkowania obiektu.

6. Orzeczenie techniczne

Planowana przez inwestora zmiana sposobu użytkowania nie wpłynie negatywnie na stan techniczny konstrukcji budynków.

Wszelkie zmiany konstrukcyjne i architektoniczne należy wykonać zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową planowanej inwestycji.

Andrzej Kobus

89-400 Sępólno Kraj., ul. Kościuszki 24

tel. 789-058-236

www.inztech.pl

biuro@inztech.pl

7. Część rysunkowa

I1: Inwentaryzacja – Rzut piwnic, skala 1:100

I2: Inwentaryzacja – Rzut przyziemia, skala 1:100

I3: Inwentaryzacja – Rzut I piętra, skala 1:100

I4: Inwentaryzacja – Przekrój A-A, skala 1:100

I5: Inwentaryzacja – Elewacje, skala 1:100

I6: Inwentaryzacja – Elewacje, skala 1:100

I7: Inwentaryzacja – Rzut przyziemia-garaż, skala 1:100

I8: Inwentaryzacja – Rzut dachu, Przekrój B-B – garaż, skala 1:100

I9: Inwentaryzacja – Elewacje - garaż, skala 1:100
