

ZAŁĄCZNIKI

Starostwo Powiatowe w Stargardzie
ul. Starożytna 1, 73-110 Stargard
tel. 91 480 48 02, fax. 91 480 48 01

**TEMAT: ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA WRAZ Z PRZEBUDOWĄ
BUDYNKU GOSPODARCZEGO NA BUDYNEK BIUROWY**

ADRES INWESTYCJI: dz. nr ewid. 174, obr. 1, m. Suchań, gm. Suchań
Identyfikator działki: 321411_4.0001.174

INWESTOR I ADRES: Gmina Suchań
ul. Pomorska 72
73-132 Suchań

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO: Kategoria XII

AUTOR PROJEKTU - mgr inż. arch. Marta Rymar

ARCHITEKTURA:

projektant: mgr inż. arch. Marta Rymar, upr. bud. nr 17/ZPOIA/OKK/2021

członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr ZP-0907.

Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

Załącznik nr ...1. do pozwolenia
znak: NA.6743.835.1.2025.PRM/BZS
z dnia 24.11.2025

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ OPISOWA

Strona tytułowa	str. 1
Spis zawartości	str. 2
Oświadczenie projektanta Marta Rymar	str. 4
Uprawnienia projektanta Marta Rymar	str. 5
Zaświadczenie członkostwa do ZPOIA	str. 6
Opis zagospodarowania terenu	str. 7-12

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Rys. 1 Plan sytuacyjny, skala 1:500

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Ja niżej podpisana, jako projektant w rozumieniu ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. 2024 poz. 725 art. 34 ust. 3d pkt 3), zadania projektowego pod nazwą:

Nazwa zamierzenia budowlanego:

ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA WRAZ Z PRZEBUDOWĄ BUDYNKU GOSPODARCZEGO NA BUDYNEK BIUROWY

Adres: **dz. nr ewid. 174, obr. 1, m. Suchań, gm. Suchań**

Kategoria obiektu budowlanego: **Kategoria XII – budynek administracji publicznej**

Inwestor: Gmina Suchań
ul. Pomorska 72
73-132 Suchań

składam oświadczenie, iż projekt zagospodarowania terenu sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projektant:

mgr inż. arch. Marta Rymar
upr. bud. nr 17/ZPOIA/OKK/2021



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**ZACHODNIOPOMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA**

Znak sprawy: 5/OKK/ZPOIA/2021

Szczecin 11.06.2021 r.

DECYZJA nr 17/ZPOIA/OKK/2021

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z 2019 r. poz.1117 tekst jedn.) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 tekst jedn. oraz Dz.U. z 2020 r. poz. 471) zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 tekst jedn. oraz Dz.U. z 2020 poz.695 Dz.U. z 2020 r. poz. 1298)

stwierdza się, że

Pani mgr inż. arch. Marta Rymar

ur. 13.06.1988 r. w Choszczynie

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od powyższej decyzji przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA:

Robert Rachuta Ewa Rzymśka-Satkiewicz Piotr Bach Ryszard Długopolski Maciej Furmańczyk Ireneusz Lech Krzysztof Miziński Piotr Zaniewski
Przewodniczący Sekretarz

Rachuta *E.R.* *Bach* *R.D.* *M.F.* *I.L.* *K.M.* *P.Z.*

Otrzymują:

1. arch. Marta Rymar
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
3. ZPOIARP
4. a/a



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Marta Rymar

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **17/ZPOIA/OKK/2021**, jest wpisana na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **ZP-0907**.

Członek czynny od: 08-09-2021 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 31-03-2025 r. Szczecin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **28-02-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Piotr Błażejewski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

ZP-0907-YYA7-35BC-FB45-97BB

OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. DANE OGÓLNE

- 1.1. **Obiekt:** Zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową budynku gospodarczego na budynek biurowy
- 1.2. **Lokalizacja:** dz. nr 174, obr. 1, m. Suchań, gm. Suchań
- 1.3. **Branża:** Architektura
- 1.4. **Faza:** Projekt architektoniczno- budowlany
- 1.5. **Kategoria obiektu budowlanego – XII – budynek administracji publicznej**
- 1.6. **Inwestor:** Gmina Suchań, ul. Pomorska 72, 73-132 Suchań
- 1.7. **Projektant:** Marta Rymar, upr. bud. nr 17/ZPOIA/OKK/2021

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- zlecenie Inwestora,
- Decyzja o warunkach zabudowy nr 153/2025, z dn. 06.10.2025 r., znak: GN.6730.153.2025
- mapa zasadnicza w skali 1:500,
- wizja lokalna,
- obowiązujące normy i przepisy,
- opracowania branży sanitarnej i elektrycznej.

3. LOKALIZACJA

Działka nr 174, na której planowana jest inwestycja znajdują się w Suchaniu, obr.1, gmina Suchań, powiat stargardzki, woj. zachodniopomorskie.

4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Działka jest własnością Inwestora. Dostęp do drogi publicznej – drogi krajowej – dz. nr 77, istniejącym zjazdem. Działka jest ogrodzona, zabudowana. Powierzchnia działki nr 174 wynosi 2544 m².

5. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową budynku gospodarczego na budynek biurowy.

6. ZGODNOŚĆ Z USTALENIAMI DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

I Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Zabudowa usługowa (usługi biurowe):

- Zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek biurowy,
- Niezbędna infrastruktura techniczna związana z inwestycją.

Opracowanie dotyczy zmiany sposobu użytkowania wraz z przebudową budynku gospodarczego na budynek biurowy.

II Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych, w tym:

A. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Z ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

1.1. Zobowiązuje się inwestora do spełnienia warunku wzbogacenia ładu przestrzennego i architektury projektowanych obiektów poprzez zastosowanie materiałów naturalnych

1.2. Rozwiązania architektoniczne powinny harmonizować z istniejącymi obiektami w sąsiedztwie w zakresie wykończenia elewacji, detali architektonicznych, formy okapów i innych elementów budynku

2. z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116)

2.1. Linia zabudowy – bez zmian

2.2. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – bez zmian

2.3. Wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej – bez zmian

2.4. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – bez zmian

2.5. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – bez zmian

2.6. Ustalenia dla budynku objętego zmianą sposobu użytkowania:

- szerokość elewacji frontowej – bez zmian
- wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy – bez zmian
- kąt nachylenia głównych połaci dachu – bez zmian
- układ kalenicy – bez zmian

2.7. Minimalna liczba miejsc do parkowania – 2

Istniejące na terenie działki.

3. z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225)

3.1. Do budynku i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojazd i dojście

3.2. Zachować odległość zabudowy od granic i od zabudowy na działkach sąsiednich, zgodnie z wymienionym wyżej rozporządzeniem

3.3. W zakresie bezpieczeństwa pożarowego należy spełnić wymogi działu VI

- 3.4. Projekt budowlany wykonać zgodnie z w/w rozporządzeniem, obowiązującymi przepisami i polskimi normami budowlanymi.

B. Ochrona środowiska, zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

**1. z Ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych
(tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82)**

Grunty działki nie są gruntami rolnymi. Teren objęty niniejszą decyzją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Planowana inwestycja nie wymaga zgłoszenia zmian w ewidencji gruntów i budynków w zakresie wyłączenia z produkcji rolniczej.

**2. z Ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
(Tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1478)**

2.1. Prace ziemne prowadzić zgodnie z art. 87a

2.3. W przypadku kolizji inwestycji z istniejącymi drzewami należy dokonać właściwego zgłoszenia wycinki lub uzyskać niezbędne zezwolenie na ich wycięcie – *nie dotyczy*

3. z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 822)

3.1. Stosować odpowiednie przepisy rozporządzenia

**4. Z Ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
(Tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1292)**

4.1. Teren i obiekt zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4.2. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

4.3. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Suchania oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora zabytków zarządzeń.

5. z Ustawy z dn. 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz z Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.)

5.1. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

5.2. Inwestycja nie leży w obszarze Natura 2000

6. z Ustawy z dn. 20 lipca 2017 r. Prawo wodne
(Tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 960)

Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
- na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.

C. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. z Ustawy z dn. 21 marca 1985 r. o drogach publicznych
(Tekst jednolity Dz. U. 2025 r. poz. 889)

Istniejący zjazd na działkę z drogi krajowej - działki drogowej – nr 77.

2. Ponadto ustala się:

- 2.1. Dojazd do projektowanej inwestycji z drogi krajowej oznaczonej dz. nr 77 (istniejący zjazd),
- 2.2. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego,
- 2.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – poprzez istniejące przyłącze do sieci kanalizacyjnej,
- 2.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez istniejące przyłącze elektroenergetyczne,
- 2.5. Odprowadzenie wód opadowych – na teren działki,
- 2.6. Zaopatrzenie w ciepło – istniejące źródło ciepła w budynku urzędu,
- 2.7. Należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych – istniejące na terenie działki,
- 2.8. Miejsca do parkowania – minimum 2 – miejsca istniejące na terenie działki,
- 2.9. W przypadku kolizji inwestycji z istniejącą siecią należy projekt uzgodnić z właścicielem lub zarządcą tej sieci.

III Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. z Ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
(Tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418)

- 1.1. Projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich
- 1.2. Inwestycja nie może ograniczać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.
- 1.3. Realizację i użytkowanie projektowanego obiektu należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich
- 1.4. W przypadku wejścia na teren sąsiedni przed rozpoczęciem robót budowlanych należy porozumieć się z właścicielami tych terenów, a po ich zakończeniu teren przywrócić do stanu pierwotnego

2. z art. 63 ust. 2 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich.

7. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Projektowana inwestycja nie zmienia zagospodarowania terenu.

8. ODDZIAŁYWANIE INWESTYCJI

Zgodnie z art. 20 Prawa budowlanego określono obszar oddziaływania obiektu.

Wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu dokonano w oparciu o art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, który stanowi, że: *przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu.*

Na podstawie art. 20 Prawa budowlanego oraz na podstawie przepisów odrębnych określono obszar oddziaływania obiektów:

Element zagospodarowania terenu	Podstawa formalno-prawna	Obszar oddziaływania
Budynek podlegający opracowaniu	§12 – Odległość od granicy z sąsiednią działką budowlaną §13 - Przesłanianie <i>Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</i>	Zachowano wymagane odległości od granic działki. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.
Miejsca postojowe	§19 Odległości miejsc postojowych <i>Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</i>	Zachowano wymagane odległości od okien i granic działki. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.
Miejsce gromadzenia odpadów stałych	§ 23 Odległości pojemników i kontenerów na odpady stałe <i>Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</i>	Zachowano wymagane odległości od okien i granic działki. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.

Uwzględniając indywidualne cechy obiektu, jego przeznaczenie i sposób zagospodarowania obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach własnej działki.

9.0. DANE TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO

charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko, jego wykorzystanie oraz zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

- a) zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych

Budynek zaopatrywany będzie w wodę z sieci wodociągowej. W obiekcie powstawać będą ścieki socjalno – bytowe, związane z użytkowaniem obiektu, które odprowadzane będą do sieci

kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe odprowadzane będą na teren własny działki.

b) emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych,
z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się

Eksploatacja budynku ze względu na jego funkcję oraz sama realizacja zamierzonych robót budowlanych nie wiąże się z emisją zanieczyszczeń gazowych, pyłowych, ani płynnych. Ogrzewanie budynku – kocioł na opał stały.

c) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów

Usuwanie odpadów stałych, związanych z eksploatacją budynku, odbywać się będzie poprzez gromadzenie ich w kontenerach i poprzez okresowe wywożenie na gminne składowisko odpadów komunalnych. Odpady należy gromadzić w pojemnikach stalowych lub plastikowych, opróżnianych okresowo przez koncesjonowany zakład oczyszczania.

d) emisji hałasu oraz wibracji i promieniowania

Eksploatacja budynku nie jest związana z emisją hałasu oraz wibracji, a także promieniowania, w szczególności jonizującego pola elektromagnetycznego ani innych zakłóceń.

e) wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym
glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Charakter, program użytkowy i wielkość budynku oraz sposób jego posadowienia nie wpływają negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne, jak również na zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane. Przedmiotowa inwestycja nie przewiduje prowadzenia działań mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód.

10. UWAGI

1. Roboty prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane zgodnie z warunkami technicznymi i sztuką budowlaną.
2. W czasie wykonywania robót budowlanych nie ujęte w projekcie szczegóły realizować zgodnie z warunkami technicznymi i zasadami wiedzy technicznej.
3. Materiały i wyposażenie wbudowane w budynek muszą posiadać deklarację zgodności wyrobu jednostkowego zgodnie z ustawą o materiałach budowlanych.
4. Projekt budowlany należy rozpatrywać kompleksowo łącznie z projektem technicznym i badaniami geotechnicznymi gruntu.

Projektant:

mgr inż. arch. Marta Rymar
upr. bud. nr 17/ZPOIA/OKK/2021