

STRONA TYTUŁOWA
DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

OBIEKT : ROZBUDOWA BUDYNKU PIEKARNI O BUDYNEK MAGAZYN OPAKOWAŃ
ADRES : 06-320 BARANOWO UL OGRODOWA 7.

Jednostka ewidencyjna id. 141501_2 . Obręb 0003 Baranowo. Działka ewidencyjna nr. 1312

INWESTOR : MARCIN LIPNICKI ZAM. 14-100 OSTRÓDA UL.MONIUSZKI 28 a. PROWADZĄCY
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ:

„MARCIN LIPNICKI HANDEL DETALICZNY I HURTOWY 14-100 OSTRÓDA UL.MONIUSZKI 28 A”

KATEGORIA BUDYNKU XVII budynek pomocniczy

STADIUM OPRACOWANIA: PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

OŚWIADCZENIE:

Zgodnie z wymogami art.34 ust. 3d pkt.3 Ustawy Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami. Oświadczam, że wykonana dokumentacja projektowa została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Oświadczenie dotyczy projektu zagospodarowania terenu .

AUTORZY OPRACOWANIA :

ARCHITEKTURA:

PROJEKTANT: MGR. INŻ. ARC. PAWEŁ WRAŻEŃ UPR.BUD. UPR.BUD. 82/86/OL IZBA WMOIA WM-0129
SPRAWDZIŁ: MGR INŻ. ARCH AGATA A.KATUSZONEK UPR.BUD. Bł-PdOKK/128/2009 IZBA : PD-0336.

INSTALACJE ELEKTRYCZNE:

PROJEKTANT: MGR INŻ. DANIEL FILI[POWICZ UPR. BUD. NR.WAM/0096/PWOE/12 IZBA: WAM/IE/0150/12
SPRAWDZIŁ: MGR INŻ.MARCIN GRZESIUKIEWICZ UPR. BUD. NR.PODL/0154/POOE/10 IZBA: PDL/0154/POOE/10

INSTALACJE SANITARNE :

PROJEKTANT : MGR. INŻ. DARIUSZ OSIKA. UPR.BUD.WAM/0124/POOS/09 IZBA :WAM/IS/0034/10
SPRAWDZIŁ: MGR. INŻ. GRZEGORZ ŻEBROWSKI UPR. BUD. WAM/0014/POOS/07 IZBA: WAM/IS/0001/05

OLSZTYN GRUDZIEŃ 2023

OBIEKT : ROZBUDOWA BUDYNKU PIEKARNI O BUDYNEK MAGAZYN OPAKOWAŃ

ADRES : 06-320 BARANOWO UL OGRODOWA 7.

Jednostka ewidencyjna id. 141501_2 . Obręb 003 Baranowo. Działka ewidencyjna nr. 1312

INWESTOR : MARCIN LIPNICKI ZAM. 14-100 OSTRÓDA UL.MONIUSZKI 28 a. PROWADZĄCY

DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ:

„MARCIN LIPNICKI HANDEL DETALICZNY I HURTOWY 14-100 OSTRÓDA UL.MONIUSZKI 28 A”

1.0. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego /§ 14.1/

Przedmiotem opracowania jest projekt rozbudowy budynku produkcyjno usługowego z częścią biurowo-socjalną oraz punktem sprzedaży detalicznej pieczywa w miejscowości Baranowo na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr 1312 położonych w obrębie 0003 Baranowo. Budynek istniejący zawiera piekarnię /produkcja /oraz część biurowo- socjalną i punkt sprzedaży detalicznej. Ponadto pomieszczenia pomocnicze i magazynowe. Projektowana rozbudowa przeznaczona jest na zwiększenie powierzchni magazynowej dla punktu sprzedaży.

Opis sposobu użytkowania projektowanego budynku.

Zaprojektowane pomieszczenie będzie wykorzystywane jako miejsce składowania opakowań w postaci koszy metalowych oraz plastikowych

2.0. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania terenu /§ 14.2/

2.1. Istniejące zagospodarowanie działki i ukształtowanie terenu

Stan istniejący zagospodarowania działki /terenu/, poza obszarem opracowania dla budynku projektowanego, obejmuje istniejącą zabudowę budynku piekarni oraz blaszany garaż.

Garaż do rozebrania ze względu na kolizję z projektowaną zabudową. Wg odrębnego opracowania

Teren jest ogrodzony oraz posiada istniejący, utwardzony, układ dróg komunikacji wewnętrznej. Na terenie działki znajduje się czynna kanalizacja sanitarna tłoczna, przyłącze wodociągowe, elektryczne i gazowe gazu ziemnego / do kotłowni/.

Teren jest płaski poza miejscami utwardzonymi porośnięty trawą i drobną roślinnością. Teren na tym etapie realizacji nie wymaga wykonania robót ziemnych w celu jego wyrównania, jedynie korekty rzędnych układu drogowego w celu dostosowania do projektowanej zabudowy..

3.0.Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu . /§ 14.3 /

Od strony północno-wschodniej istniejącego budynku projektowana jest rozbudowa tego budynku w formie parterowego obiektu dobudowanego bezpośrednio do ściany budynku istniejącego. Wymiary rzutu poziomego części projektowanej to 14.165/14.285 m x 25.20 m.

Projektowana rzędna posadowienia posadzki parteru wynosi 107.68 m npm i jest taka sama jak rzędna posadzki budynku istniejącego.

Ponadto projektuje się niezbędną korektę przyłącza tłocznej kanalizacji sanitarnej wraz z separatorami.

W ramach zagospodarowania terenu zaprojektowano trzy podziemne zbiorniki gazu płynnego o objętości 6.2 m3 każdy oraz magazyn oleju opałowego /wg osobnego opracowania/ zlokalizowany w budynku wolnostojącym waz z przyłączami tych mediów do budynku.

Powierzchnia terenu przekształcanego:

Powierzchnia terenu przekształcanego w ramach opracowania projektowego wynosi 0.9583 ha i jest taka sama jak powierzchnia działki nr 1312.

3.a. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

W związku z realizacją obiektu zaprojektowano wykonanie następujących urządzeń budowlanych:

- Projektowana kanalizacja sanitarna
- Projektowana podziemna instalacja gazu – nie objęte opracowaniem
- Projektowana podziemna instalacja oleju – nie objęte opracowaniem
- Plac gospodarczy . Kontenery na odpady
- Parking samochodów osobowych

Urządzenia w zakresie układu komunikacyjnego, ogrodzenia, wykorzystano jako urządzenia istniejące.

3.b. Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków:

Ścieki sanitarne będą odprowadzone do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Za pośrednictwem istniejącej instalacji podziemnej na terenie zakładu. Na niewielkim odcinku zaprojektowano przebudowę kanalizacji ciśnieniowej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez właściciela sieci UG Baranowo Wody opadowe rozprowadzone powierzchniowo

Uzbrojenie projektowane :

- Kanalizacja sanitarna – Zaprojektowano przebudowę zgodnie z warunkami technicznymi.
- Nawierzchnia drogowa adaptowana do nowych potrzeb w zakresie komunikacji

Ustawienie kontenerów na odpady przewidziano w znajdującym się w sąsiedztwie budynku objętego opracowaniem, miejscu centralnego odbioru odpadów dla całego zakładu. Patrz część graficzna PZT.

3.c. Układ komunikacyjny.

Na terenie objętym opracowaniem pozostawiono istniejący układ komunikacyjny i drogi manewrowe utwardzone w celu zapewnienia komunikacji wewnętrznej w tym dojazdu do kontenera z odpadami.

Przyjęto następującą konstrukcję dróg dojazdowych dla samochodów ciężarowych w miejscu przekładek i uzupełnień:

- Nawierzchnia – kostka betonowa gr. 8.00 cm
- Planta cementowo-piaskowa gr. 3-4 cm
- Podbudowa z chudego betonu o wysokości 25-30 cm
- Podsypka zagęszczona do Is 0.97

W miejscach po wykonaniu instalacji podziemnych oraz innych wykopach należy wykonać uzupełnienie wkopu podsypką z pospółki zagęszczoną Is 0.97

Rzędne oraz spadki nawierzchni patrz PZT.

Dla całej działki w granicach objętych opracowaniem projektuje się pozostawienie ogrodzenia istniejącego.

3.d. Sposób dostępu do drogi publicznej.

Dostęp do drogi publicznej istniejącym wjazdem od strony ulicy Ogrodowej-drogi gminnej (działka nr 402/4 i 19)

3.e. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

- Przyłącze eNN,- Przyłącze istniejące. Przewidywana wielkość przyrostu poboru energii elektrycznej nie występuje.
- Kanalizacja sanitarna – podłączenie ciśnieniowe. Odprowadzenie do sieci gminnej poprzez istniejącą instalację podziemną. Nie będzie przyrostu ilości ścieków w związku z projektowaną rozbudową
- Woda do celów p.poż. w ilości 10 l/sek. z jednego hydrantu zewnętrznego zlokalizowanych w odległości < 75.00 m od zabezpieczanego budynku. Zasilanie z gminnej sieci wodociągowej
- Do celów bytowych około 400 l /dobę o ciśnieniu 4 bar z sieci gminnej.

Kanalizacja deszczowa- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo

3.f. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Ukształtowanie terenu nie wymaga wykonania robót ziemnych. Należy wykonać zmianę rzędnych nawierzchni dostosowując układ komunikacyjny do zmienionego poziomu posadowienia parteru budynku. Projektowane rzędne i spadki pokazano na rysunku PZT.

Zieleń – W obrębie opracowania nie występuje zieleń istniejąca. Nie projektuje się też nowych nasadzeń.

4.0. Zestawienie danych liczbowych /§ 14.4 / dla całego zadania

Zestawienie danych liczbowych dla budynku

Bilans powierzchni terenu :

- Powierzchnia terenu objętego opracowaniem	- 9583.00 m ²
- Powierzchnia działki	- 9583.00 m ²
- Powierzchnia zabudowy bud istniejący	- 1060.00 m ²
- Powierzchnia zabudowy budynku projektowanego 25.20x(14.165 +2.20)	- 412.39 m ²
- Nawierzchnia utwardzona kostka betonowa istniejąca	- 1877.06 m ²
- Droga dojazdowa naw. betonowa istniejąc	- 273.73 m ²
- Magazyn oleju opałowego 3.7x4.7	- 17.39 m ²

Ustalenie zgodności projektowanej zabudowy z MPZP . Uchwałą Rady Gminy Baranowo Nr XXXIX/248/05 Rady Gminy Baranowo z dnia 17.10.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranowo.

Przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne z zapisami planu jak wyżej w szczególności z zapisami punktu § 47 pkt 1 lit. b oraz pkt 2 lit. b miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranowo.

W budynku istniejącym mieści się punkt usługowy sprzedaży detalicznej pieczywa na potrzeby którego został zaprojektowany magazyn objęty zakresem opracowania.

Oświadczenie inwestora w załączeniu

Ponadto :

- Powierzchnia biologicznie czynna; $9583.00 - 1472.39 - 1877.06 - 17.39 - 386.00 - 273.73 = 5942.46 \text{ m}^2$ 62.00 % \geq 20 % warunek MPZP spełniony
- Maksymalna wysokość zabudowy projektowanej; $8.99 \text{ m} < 15.00 \text{ m}$ / MPZP/. Warunek spełniony
- Wskaźnik intensywności zabudowy $1060 + 635.79 + 412.39 + 17.39 = 2125.57 \text{ m}^2 / 9583 = 0.221 < 2.0$. Warunek spełniony

Lp	opis	istniejąca	projektowana	razem
1	Powierzchnia użytkowa	1140.96 m ²	348.72 m ²	1 489.68 m ²
2	Powierzchnia zabudowy	1060.00 m ²	412.39 m ²	1 472.39 m ²
3	kubatura	8 200.00 m ³	2 725.15 m ³	10 925.15 m ³

5.0. Informacje i dane /§ 14.5 /

5.a. Rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego.

Na przedmiotowej działce nr 1312 obowiązuje Uchwała Rady Gminy Baranowo Nr XXXIX/248/05 Rady Gminy Baranowo z dnia 17.10.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranowo. Projekt jest zlokalizowany na terenie opisanym w MPZP symbolem U, z przeznaczeniem terenu pod zabudowę usługową.

Projektowana rozbudowa nie będzie miała wpływu na wielkość produkcji cukierniczej , która w skali roku nie przekroczy 50 000 kg

Zgodność projektu budowlanego planowanej inwestycji z zapisami MPZP.

Rodzaj inwestycji – rozbudowa obiektu istniejącego jest zgodna z zapisami Planu – zgodnie z § 42 ust. 1 dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

Budynek stanowi uzupełnienie funkcji podstawowej. Rozbudowa budynku istniejącego o budynek magazynowy – warunek spełniony”. Projektowany budynek magazynowy stanowi rozbudowę funkcji usługowej budynku istniejącego jaką jest sklep detaliczny.

[Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie:](#)

Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. funkcja zabudowy: kontynuacja przedsięwzięcia zgodna z zabudową na terenach przyległych – warunek spełniony
2. ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla projektowanego budynku
 - szerokość elewacji frontowej – nie obowiązuje
 - wysokość zabudowy 8.99 m < 15.0 m dopuszczalnego w MPZP
 - wielkość powierzchni biologicznie czynnej – warunek spełniony
 - zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych – warunek spełniony
 - kąt nachylenia dach projektowanego 4° zgodny z nachyleniem części dachu istniejącego

Ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla całego terenu objętego inwestycją:

- maksymalny wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – warunek spełniony
- nieprzekraczalna linia zabudowy – warunek spełniony

[Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:](#)

- a) zapotrzebowanie na energię elektryczną – istniejące przyłącze
- b) zapotrzebowanie na wodę – z gminnej sieci wodociągowej zewnętrznej
- c) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – przebudowane istniejące przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej
- d) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z lokalnymi przepisami prawa w wydzielonym miejscu
- e) zapotrzebowanie na energię ciepłą – obiekt nie ogrzewany
- g) sposób odprowadzenia wód opadowych – powierzchniowo na teren własny inwestora
- h) obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej. Ul Ogrodowa
- i) sieć hydrantowa – zasilana z sieci istniejącej stanowiącej własność Gminy Baranowo

[5.b. Informacja dotyczące działki lub terenu, na którym jest projektowany obiekt budowlany o wpisie do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską](#)

Zarówno do działki jak i teren, na którym jest projektowany obiekt, nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a teren planowanej inwestycji nie obejmuje obszaru występowania dóbr kultury współczesnej.

Działka, na której jest projektowany obiekt budowlany, nie jest wpisana do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków. Zamierzenie budowlane nie jest lokalizowane na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

[5.c. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego](#)

Teren objęty opracowaniem nie leży na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów odrębnych, nie jest terenem zamkniętym, terenem górniczym ani narażonym na osuwanie się mas ziemnych.

[5.d.Dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników proj. obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi](#)

Projektowany budynek nie będzie źródłem emisji czynników szkodliwych dla otoczenia, a w szczególności: hałasu, drgań, wibracji, promieniowania radioaktywnego.

[5.e. ZIELEŃ](#)

Lokalizacja projektowanego obiektu nie koliduje z istniejącą zielenią. Nie przewiduje się nowych nasadzeń związanych z obiektami projektowanymi jak również nie przewiduje się wycinki drzew istniejących.

6.0 Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

a./ Informacje o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji

Powierzchnia zabudowy obiektu wynosi 412.39 m²

Wysokość krawędzi dachu dla części wysokiej – 8.99 m, oraz - 4.53 m dla części niskiej.

Wysokość okapów 7.34 m dla części wysokiej oraz 4.17 m dla dachu obniżonego

Budynek jednokondygnacyjny w części projektowanej

Obiekt zaliczony do budynków niskich.

b./ Informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie budynku i sposób użytkowania.

Jest to budynek magazynowy - część rozbudowywana. Kategoria budynku PM . Obciążenie ogniowe do 500 MJ/m²

c./ Informacje o klasie odporności pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania.

Budynek podzielono na dwie strefy pożarowe. Zgodnie z informacją uzyskaną od inwestora obciążenie ogniowe w budynku nie przekracza 500 MJ/m². Budynek zakwalifikowano do kategorii E odporności pożarowej.

Strefa pożarowa. Budynek PM o obciążeniu ogniowym do 500 MJ/m²

Budynek zaliczono do kategorii E odporności pożarowej. Budynek zaliczono do kategorii PM. Elementy budynku będą odpowiadać wymaganiom w zakresie odporności ogniowej oraz stopnia rozprzestrzeniania ognia. w sposób przedstawiony w tabeli:

główna konstrukcja nośna – (-),

konstrukcja dachu – (-),

stropy – (-),

ściany zewnętrzne – (-),

ściany wewnętrzne – (-),

przekrycie dachu – (-).

Wymagany stopień rozprzestrzeniania ognia – elementy NRO.

d./ Informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem

W pomieszczeniach projektowanych jak i w przestrzeni zewnętrznej nie występują pomieszczenia zagrożone wybuchem.

e./ Informacje o usytuowaniu ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.

Najbliższy budynek zlokalizowany jest w odległości 30.00 m. Zachowane są wymagane warunkami technicznymi odległości od granicy działki. Projektowana rozbudowa jest zlokalizowana od strony wewnętrznej budynku. Rozdział strefy ZL znajdującej się w budynku istniejącym oraz PM – część projektowana, ścianą oddzielenia pożarowego REI 60

f./ Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych.

Dojazd pożarowy do obiektu przez bramę główną od ulicy Ogrodowej..

Obiekt wymaga do zewnętrznego gaszenia pożaru wody w ilości 10 dm³/s .Zaopatrzenie w wodę jest realizowane z sieci wodociągowej

g./ Informacje o rozwiązaniach zamiennych.

Nie dotyczy.

7.0. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Planowana inwestycja zaprojektowana została na działce 1312. Strefa oddziaływania inwestycji nie wykracza poza granice działki

Określenie obszaru oddziaływania.Do określenia obszaru oddziaływania posłużono się Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późniejszymi zmianami).Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działkach, na których został zaprojektowany.

Inwestycja nie narusza interesów osób trzecich pod względem:

- dostępu do drogi publicznej
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji i energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
- przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

Inwestycja nie ogranicza prawa własności osób trzecich oraz możliwości zabudowy sąsiednich działek i rozbudowy budynków istniejących na działkach sąsiednich.

Obszar oddziaływania obiektu obejmuje działkę nr.1312

Analizy obszaru oddziaływania obiektu dokonano w oparciu o 18 § rozporządzenia w sprawie formy projektu budowlanego oraz odpowiednie paragrafy warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ze szczególnym uwzględnieniem § 13, § 23, § 60 oraz § 271-273.

Projektowane elementy / budynek magazynowy, zbiorniki podziemne gazu, zbiornik oleju opałowego/ nie naruszają postanowień zawartych w ww przepisach.

7.1. Wpływ obiektu na środowisko

•Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków

Zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych będzie realizowane z instalacji wodociągowej. Odprowadzenie ścieków do sieci komunalnej. Budynek nie potrzebuje wody do celów technologicznych.

•Emisja zanieczyszczeń gazowych w tym zapachów , pyłowych i płynnych z podaniem ich rodzaju ilości i zasięgu oddziaływania.

Nie dotyczy

• Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów.

W objętym opracowaniem budynku nie będą wykonywane procesy produkcyjne. Przewidywany sposób użytkowania nie będzie generował odpadów.

•Właściwości akustyczne oraz emisja drgań.

W projektowanych pomieszczeniach nie występują maszyny i urządzenia mogące emitować hałas lub drgania.

•Wpływ obiektu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi w tym glebę.

W trakcie eksploatacji nie ma możliwości negatywnego oddziaływania obiektu na okoliczne drzewa i glebę w zasięgu budynku i zlokalizowanych przy nim instalacji. Obiekt nie generuje takich oddziaływań.

7.2 Zagrożenia istniejące i przewidywane w zakresie ochrony środowiska.

Projektowany obiekt nie stanowi zagrożenia dla środowiska. Projektowany budynek spełnia wymogi w zakresie przepisów ochrony sanitarnej.

Budynek nie stanowi dużego stopnia skomplikowania obiektu zarówno w eksploatacji jak i w okresie realizacji.

Zgodnie z § 3 ust.1 pkt. 54 oraz 95 ust 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji

Architektura:

Projektant: mgr inż. arch. Paweł Wrażeń

Sprawdził: mgr inż. arch. Agata Katuszonek

Olsztyn grudzień 2023

