



ZAKŁAD BUDOWLANO INSTALACYJNY  
**INTEXPOL-Bis**

PIOTR PUSZCZYK

SIEDZIBA:  
BIURO:

Wierchowisko, ul. Sosnowa 5  
ul. Jesienna 44

42-233 Mykanów  
42-208 Częstochowa

tel. 601-503-669

e-mail: [biuro@intexpolbis.pl](mailto:biuro@intexpolbis.pl)

[www.intexpolbis.pl](http://www.intexpolbis.pl)

NIP: 949-072-25-20

REGON: 240766041

BDO 000187141

KONTO: 91 1140 2004 0000 3102 5127 2908

Egz. ...<sup>2</sup>.....

RODZAJ

OPRACOWANIA:

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Urząd Miasta Częstochowy  
ul. Śląska 11/13  
42-217 Częstochowa  
(AAB-3)

OBIEKT:

**PRZEBUDOWA SIECI CIEPŁOWNICZEJ  
W REJONIE ULICY MIROWSKIEJ W CZĘSTOCHOWIE**

KATEGORIA OBIEKTU  
BUDOWLANEGO:

**XXVI**

INWESTOR:

**FORTUM NETWORK CZĘSTOCHOWA SP. Z O.O.  
ANTONIEGO SŁONIMSKIEGO 1A  
50-304 WROCŁAW**

DZIAŁKI EWID.:

**3/8; 59/2 OBREB 146 CZĘSTOCHOWA**

Urząd Miasta Częstochowy  
Wydział Administracji Architektoniczno-Budowlanej  
Projekt budowlany zatwierdzony decyzją

BRANŻA:

**SANITARNA**

nr ..... 417 ..... z dn. 13.08.2025  
znak sprawy AAB.6740.11.12.2025  
=2=

Funkcja	Imię i nazwisko Nr uprawnień	Podpis
PROJEKTANT	mgr inż. Piotr Puszczyk SLK/2579/PWOS/09	mgr inż. Piotr Puszczyk Uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń. Nr ewid. SLK/2579/PWOS/09
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. Andrzej Borkowski SLK/1453/PWOS/06	mgr inż. ANDRZEJ BORKOWSKI Uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cie- plnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych nr ewid.: SLK/1453/PWOS/06
OPRACOWAŁ	inż. Julia Choła	Julia Choła

Przedmiotowy projekt podlega ochronie przewidzianej w Ustawie o prawie autorskim i prawach pokrewnych i nie dopuszcza się wprowadzania w nim jakichkolwiek zmian bez zgody autora.

**CZĘSTOCHOWA – MAJ 2025**

## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU - CZĘŚĆ OPISOWA

dla zamierzenia budowlanego p.n. „Przebudowa sieci ciepłowniczej  
w rejonie ulicy Mirowskiej w Częstochowie”

Urząd Miasta Częstochowy  
ul. Śląska 11/13  
42-217 Częstochowa  
(AAB-3)

### 1. Podstawa opracowania

- umowa z Fortum Network Częstochowa Sp. z o.o. nr FCZE/2025/3037,
- Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) z dnia 10.12.2024r. wydana przez Fortum Network Częstochowa Sp. z o.o.,
- protokół z narady koordynacyjnej Zespołu Uzgodnień Dokumentacji Projektowej w Częstochowie znak GK.6630.125.2025 zakończonej w dniu 03.04.2025r.
- zaktualizowana mapa sytuacyjno – wysokościowa do celów projektowych,
- mapa ewidencyjna z wypisami z ewidencji właścicieli / władających nieruchomościami gruntowymi,
- obowiązujące normy i przepisy prawa,
- uzgodnienia formalno – prawne,
- wizja lokalna w terenie,
- literatura fachowa.

### 2. Przedmiot i zakres zamierzenia budowlanego

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu, stanowiący element projektu budowlanego zamierzenia budowlanego dotyczącego przebudowy sieci ciepłowniczej w rejonie ulicy Mirowskiej w Częstochowie w technologii rur preizolowanych.

Zakres przedmiotowego zamierzenia budowlanego obejmuje projektowane obiekty liniowe usytuowane w obrębie następujących nieruchomości gruntowych – działki ewid. nr 3/8; 59/2 obręb 146 w Częstochowie.

Zakres opracowania obejmuje:

- część opisową projektu zagospodarowania terenu z uregulowaniem spraw formalno – prawnych,
- część graficzną projektu zagospodarowania terenu z przebiegiem rurociągów sieci w planie z przedstawieniem ingerencji w zagospodarowanie terenu.

Parametry czynnika grzewczego w sieci ciepłowniczej:

- temperatury czynnika (zima): zmienne wg tabeli regulacyjnej, obliczeniowo 120/63°C,
- temperatury czynnika (lato): stała 68/30°C.

### 3. Opis istniejącego stanu zagospodarowania terenu

Istniejące zagospodarowanie terenu przewidzianego docelowo pod projektowane w ramach niniejszego projektu obiekty liniowe stanowią tereny zielone, teren utwardzony i chodnik betonowy.

Teren uzbrojony jest w podziemną, istniejącą infrastrukturę techniczną – sieć wodociągowa, sieć telekomunikacyjna i sieć elektroenergetyczna. Istniejące uzbrojenie przewiduje się do pozostawienia bez zmian.

Obecne zagospodarowanie terenu wraz z podziemną infrastrukturą techniczną ujęto na projekcie zagospodarowania terenu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:500 (rys. 2).

Przed przystąpieniem do prac Wykonawca ma bezwzględny obowiązek zapoznania się z warunkami branżowymi i warunkami uzgodnień, podanymi przez poszczególnych właścicieli nieruchomości gruntowych, zarządców i użytkowników infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania terenu w pismach uzgadniających stanowiących załączniki do niniejszego projektu i przestrzegania tychże uwarunkowań.

Nie wyklucza się istnienia innego lub innego położenia uzbrojenia podziemnego – w związku z tym przed przystąpieniem do robót ziemnych należy wykonać przekopy kontrolne pod nadzorem właściwych gestorów sieci. Roboty w pobliżu istniejącej infrastruktury podziemnej należy wykonywać sprzętem ręcznym z zachowaniem należytej ostrożności.

### 4. Opis projektowanego zagospodarowania terenu

Przebieg przebudowywanej sieci ciepłowniczej przedstawiono na projekcie zagospodarowania terenu (rys. 2).

Przebieg trasy przebudowywanej sieci wynika ze zmiany technologii wykonania – sieć napowietrzna zostanie zastąpiona rurociągami preizolowanymi układanymi w gruncie. Odstępstwa od istniejących trasy wynikają z uwzględnienia przez Projektanta obecnego zagospodarowania terenu, z ograniczeniem szkód jakie realizacja przebudowy spowodowałaby w obecnym zagospodarowaniu terenu, a także ze względów technicznych wynikających z technologii montażu i eksploatacji sieci ciepłowniczych preizolowanych. Przebieg podłużny rurociągów dostosowano do istniejącego ukształtowania terenu. Istniejące rurociągi sieci napowietrznej zostaną zdemonstrowane i poddane utylizacji zgodnie z właściwymi przepisami w tym zakresie. Demontaż istniejących

rurociągów wykonać z poszanowaniem objętego ochroną konserwatora zabytków obiektu, zakładając brak ingerencji w jego zabytkową strukturę.

Przebudowę przedmiotowej sieci ciepłowniczej 2x $\phi$ 400/560mm projektuje się od połączenia z istniejącą napowietrzną siecią ciepłowniczą (pkt „0”), w kierunku północno-zachodnim do miejsca połączenia projektowanych rurociągów z istniejącą tradycyjną siecią ciepłowniczą kanałową 2x $\phi$ 400mm (pkt „3”).

Na całym odcinku przebudowywanej sieci pkt. „2 ÷ 3”, należy wykonać wygrzew wstępny. Przed wykonaniem wygrzewu na odcinku min. 12,0 m przed pkt „3” wykop należy zasypać oraz zagęścić warstwami do osiągnięcia  $I_s \geq 98\%$  wg Proctora.

W punkcie „1” projektuje się zmianę sposobu prowadzenia rurociągów z sieci napowietrznej na sieć podziemną. Odcinki sieci napowietrznej zabezpieczyć przed działaniem promieni UV oraz uszkodzeniami mechanicznymi płaszczem z blachy ocynkowanej.

Na odcinku „2 ÷ 3” zaprojektowano kompensatory mieszkowe 2x $\phi$ 400/560mm, ponadto przy kolizji przebudowywanej sieci z istniejącymi drzewami oraz z uwagi na ryzyko uszkodzenia powyższych drzew lub ich systemu korzeniowego, rurociągi należy wykonać bezwykopowo – przeciskiem lub przewiertem bez naruszenia systemu korzeniowego drzew.

Przy połączeniu sieci preizolowanej z siecią kanałową (pkt „3”) należy zastosować adapter dla rur 2x $\phi$ 400/560mm zapewniający wodoszczelne przejście przez kanał oraz umożliwiający swobodne wydłużanie się rur w kanale, bez niebezpieczeństwa zniszczenia rurociągów preizolowanych. Po zakończeniu prac instalacyjno – montażowych na tym odcinku, zakończenia kanału należy zamurować, a przestrzeń między rurą preizolowaną, a obudową kanału wypełnić (zamulić) mieszkanką piaskowo – żwirową.

Rurociągi należy wykonać przy zagłębieniu umożliwiającym wykonanie nad nim utwardzeń tj. dojeżdż i dojazdów. Na długości przedmiotowej sieci ciepłowniczej zaprojektowano średnice rurociągów wynikające z analizy hydraulicznej:

- na odcinku 0 ÷ 3:  $2 \times \phi 400/560\text{mm}$ ,  $L = 98,20 \text{ mb}$ .

Projektowane rurociągi sieci ciepłowniczej prowadzone będą w terenie zielonym, pod ciągami pieszo-jezdnymi. Sumaryczna długość przebudowywanych rurociągów:  $2 \times L = 2 \times 98,20 = 196,40 \text{ mb}$ .

#### 5. Uwarunkowania formalno – prawne realizacji zamierzenia inwestycyjnego

Zgodnie z Ustawą „Prawo Budowlane” (ustawa z dnia 7 lipca 1994r. z późniejszymi zmianami), Inwestor uzyskał prawo do dysponowania nieruchomościami, w obszarze realizacji projektowanych obiektów budowlanych, na cele budowlane, na podstawie uzyskanych zgód Właścicieli poszczególnych nieruchomości, stanowiących załączniki do niniejszego projektu budowlanego.

L.p.	Działka nr ewid. obręb	Właściciel / Użytkownik wieczysty	Zgoda na zaprojektowaną trasę sieci i przyłączy
1	2	3	4
1.	59/2 obręb 146	Gmina Miasto Częstochowa	Pismo UM Częstochowy znak nr MN.6853.62.2025 z dnia 08.04.2025r. dot. prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane – <b>Załącznik nr 6</b>
2.	3/8 obręb 146	Kamieniarz Modliński sp. z o.o.	Oświadczenie z dnia 28.03.2025 r. dot. prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane – <b>Załącznik nr 7</b>

#### 6. Informacja na temat wpływu obiektu na zagospodarowanie architektoniczne na terenie objętym projektem

Przebudowywana sieć ciepłownicza jako uzbrojenie podziemne docelowo nie wpływa na zagospodarowanie architektoniczne terenu.

#### 7. Informacja na temat wpisu terenu objętego projektem do rejestru zabytków lub objętego ochroną konserwatora zabytków

Budynek maszynowni i rozdzielni elektrycznej – pozostałość kompleksu budynków dawnej Elektrowni Zawodzie ul. Mirowska 28/32 jest objęty wpisem do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków. Obiekt objęty jest również ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Zawodzie – Dąbie i Stare Miasto.

W związku z powyższym demontaż istniejących rurociągów oraz budowę przedmiotowej sieci ciepłowniczej zaprojektowano z poszanowaniem objętych ochroną obiektów, zakładając brak ingerencji w ich zabytkową strukturę.

Zgodnie z pismem Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Częstochowie znak C-NR.5183.186.2025AS z dnia 17.04.2025r. w przypadku budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na wykonanie wszelkich prac prowadzonych przy obiekcie. Zgodnie z opinią ww. Urzędu projektowane przedsięwzięcie nie ingeruje w substancję zabytkową przedmiotowego budynku przemysłowego, a demontaż istniejących rur ciepłowniczych wpłynie pozytywnie na odbiór estetyczny elewacji południowej i wschodniej budynku.

#### **8. Informacja na temat wpływu eksploatacji górniczej na terenie objętym projektem**

Teren, na którym zaprojektowano przebudowę sieci ciepłowniczej zlokalizowany jest poza obszarem wpływów eksploatacji górniczej.

#### **9. Informacja na temat przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów i ich otoczenia**

Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Rady Ministrów z 09.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – projektowana przebudowa sieci i przyłączy ciepłowniczych nie jest zaliczana do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Postanowieniem Prezydenta Miasta Częstochowy o odmowie wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, stanowiącym załącznik do niniejszego projektu. Trasa zaprojektowanych rurociągów nie koliduje i nie narusza istniejącej zieleni w jej otoczeniu. W trakcie realizacji robót wykopy należy właściwie zabezpieczyć pod względem bhp i zorganizować tymczasowe bezpieczne drogi i przejścia komunikacyjne dla ludzi.

#### **10. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu**

Na podstawie przeprowadzonej analizy w świetle przepisów wykonawczych do ustawy „Prawo budowlane” oraz przepisów odrębnych (m.in. przepisy techniczno-budowlane, przepisy dotyczące ochrony przeciwpożarowej, prawa wodnego, ochrony środowiska, zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa miejscowego), wyznaczono obszar terenu podlegający oddziaływaniu projektowanego obiektu budowlanego, na którym występują związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Stwierdza się, że zasięg oddziaływania obiektu mieści się w całości na działkach, na których obiekt został zaprojektowany – **działki ewidencyjne nr 3/8; 59/2 obręb 146 w Częstochowie.**

#### **11. Uwagi końcowe**

W kwestiach nie ujętych niniejszym opracowaniem obowiązują:

- katalogi i poradniki techniczne systemu preizolowanego,
- warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych,
- warunki techniczne projektowania, wykonania, odbioru i eksploatacji sieci ciepłowniczych z rur i elementów preizolowanych,
- warunki techniczne wykonania i odbioru sieci ciepłowniczych z rur i elementów preizolowanych,
- obowiązujące normy i przepisy prawa – obligatoryjne do stosowania zgodnie z właściwymi przepisami,
- uzgodnienia (decyzje, pisma, itd.) dotyczące projektowanego obiektu z procesu projektowania.

**Przed realizacją przedmiotowego zadania inwestycyjnego inwestor i kierownik budowy zobowiązani są do zapoznania się z treścią wszystkich uzgodnień, pism, zgłoszeń, decyzji z procesu projektowania przedmiotowego obiektu, przekazanych przez projektanta. Wykonawca na etapie realizacji powinien stosować się do wytycznych i zobowiązań w nich zawartych, gdyż stanowią integralną część niniejszego projektu budowlanego.**

mgr inż. Piotr Puszczuk  
Uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania  
robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej  
w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych,  
wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych  
i kanalizacyjnych bez ograniczeń.  
Nr ewid. SLK/2573/PWOS/09

## **CZĘŚĆ RYSUNKOWA**