

Spis treści

1. PODSTAWA PRAWNA.....	11
2. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	12
3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	12
4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.....	13
4.1. LOKALIZACJA OBIEKTÓW	13
4.2. UKŁAD KOMUNIKACYJNY I BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH.....	13
4.3. UKSZTAŁTOWANIE TERENU I STOSUNEK WÓD.....	14
4.4. ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW ZIELONYCH	14
4.5. PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU	14
4.6. PARAMETRY TECHNICZNE SIECI I URZĄDZEŃ UZBROJENIA TERENU	15
4.7. ZAGOSPODAROWANIE MAS ZIEMNYCH	15
5. BILANS TERENU	16
6. INNE INFORMACJE I DANE	17
6.1. SPEŁNIENIE WARUNKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY OKREŚLONYCH W DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY	17
6.2. INFORMACJE O OCHRONIE TERENU	18
6.3. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZYCH.....	18
6.4. INFORMACJE CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO, OBIEKTY SĄSIADUJĄCE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI.....	18
7. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	19
7.1. INFORMACJE O POWIERZCHNI ZABUDOWY, WYSOKOŚCI I LICZBIE KONDYGNACJI.....	19
7.2. INFORMACJE O KLASYFIKACJI POŻAROWEJ Z UWAGI NA PRZEZNACZENIE I SPOSÓB UŻYTKOWANIA	19
7.3. INFORMACJE O KLASIE ODPORNOŚCI POŻAROWEJ ORAZ ODPORNOŚCI OGNIOWEJ I STOPNIU ROZPRZESTRZENIANIA OGNIĄ PRZEZ ŚCIANY ZEWNĘTRZNE I DACH	20
7.4. INFORMACJE O WYSTĘPOWANIU ZAGROŻENIA WYBUCEM, W TYM INFORMACJE DOTYCZĄCE POMIESZCZEŃ ZAGROŻONYCH WYBUCEM ORAZ STREF ZAGROŻONYCH WYBUCEM W PRZESTRZENI WEWNĘTRZNEJ	21
7.5. INFORMACJE O USYTUOWANIU Z UWAGI NA BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE, W TYM INFORMACJE O ODLEGŁOŚCIACH OD SĄSIADUJĄCYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, DZIAŁEK LUB TERENÓW ORAZ PARAMETRACH WPŁYWAJĄCYCH NA ODLEGŁOŚCI DOPUSZCZALNE	21
7.6. INFORMACJE O PRZYGOTOWANIU OBIEKTU BUDOWLANEGO I TERENU DO PROWADZENIA DZIAŁAŃ RATOWNICZYCH, W TYM INFORMACJE O:	22

7.6.1.	DROGACH POŻAROWYCH ORAZ DOJŚCIACH DLA EKIP RATOWNICZYCH	22
7.6.2.	ZAOPATRZENIU W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARU	22
7.7.	INFORMACJE O ROZWIĄZANIACH ZAMIENNYCH W STOSUNKU DO WYMAGAŃ OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ, ZASTOSOWANYCH NA PODSTAWIE ZGODY, O KTÓREJ MOWA W ART. 6C PKT 1 LUB 2 USTAWY Z DNIA 24 SIERPNIA 1991 R. O OCHRONIE PRZECIWPOŻAROWEJ, W ZAKRESIE ROZWIĄZAŃ OBJĘTYCH PROJEKTEM ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU	23
8.	<u>INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO.....</u>	<u>23</u>
8.1.	SPOSÓB SPEŁNIENIA WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 5 UST. 1 USTAWY PRAWO BUDOWLANE	23
8.2.	SPEŁNIENIE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH ODZIAŁYWANIA PÓL ELEKTROMAGNETYCZNYCH DO STACJI BAZOWYCH TELEFONII KOMÓRKOWEJ	25
8.3.	INFORMACJA DOTYCZĄCA PRZESŁANIANIA I NASŁONECZNIECIA.....	26
9.	<u>INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.....</u>	<u>26</u>
10.	<u>PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU CZĘŚĆ GRAFICZNA</u>	<u>27</u>

1. PODSTAWA PRAWNA

Projekt opracowano zgodnie z obowiązującymi normami, ustawami, aktami wykonawczymi do
ustaw oraz zasadami wiedzy technicznej:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2020r. Poz. 2351 ze zm.), [WT]
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 poz 1609 ze zm.)

Projekt opracowano w oparciu o następujące dokumenty:

- Zlecenie Inwestora
- Decyzja nr 15/2023, znak GP.6730.15.2023.NS o warunkach zabudowy z dnia 30 czerwca 2023r.
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500
- Ekspertyza konstrukcyjna wykonana przez mgr inż. Mirosława Górskiego (upr. UAN/N/7210/430/86) dn. 20.09.2023 (dołączona do załączników do projektu architektoniczno-budowlanego)
- Wizja lokalna i inwentaryzacja stanu istniejącego
- Wytyczne i informacje od Zleceniodawcy

2. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem opracowania jest:

NADBUDOWA I PRZEBUDOWA BUDYNKU BIUROWEGO ORAZ ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA I PRZEBUDOWA BUDYNKU GARAŻOWEGO NA BUDYNEK BIUROWO-GARAŻOWO-MAGAZYNOWY WRAZ Z BUDOWĄ ZEWNĘTRZNYCH MIEJSC POSTOJOWYCH, PRZEBUDOWĄ DOJŚĆ I DOJAZDÓW NA DZIAŁCE NR 121/6 OBR. 0004, PRZY UL. MONIUSZKI 8A W MIEJSCOWOŚCI KARLINO.

Inwestycja jest realizowana na podstawie ostatecznej decyzji nr 15/2023, znak GP.6730.15.2023.NS o warunkach zabudowy z dnia 30 czerwca 2023r.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Obszar, na którym planuje się inwestycję znajduje się w miejscowości Karlino, gmina Karlino, na działce nr 121/6 przy ul. Moniuszki 8A. Zakres inwestycji objętej niniejszym wnioskiem w całości objęty jest decyzją nr 15/2023, znak GP.6730.15.2023.NS o warunkach zabudowy z dnia 30 czerwca 2023r.

W bezpośrednim sąsiedztwie działki znajduje się przedszkole miejskie, zabudowa garażowa oraz tereny niezabudowane. Obecnie na działce znajduje się dwukondygnacyjny budynek biurowy, parterowy budynek garażowy, wiatka magazynowa oraz utwardzenia. Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej poprzez dwa istniejące zjazdy od strony północno-wschodniej oraz północnej. Przedmiotowa działka od strony wschodniej przylega do działki drogowej nr 122/8 (ul. Moniuszki) oraz od strony północnej do działki nr 121/5. Pozostałe sąsiedztwo terenu inwestycji stanowią:

- od strony północno-zachodniej dz. nr 47/24
- od strony zachodniej dz. nr 47/188
- od strony południowo-zachodniej dz. nr 47/140, 47/134
- od strony południowej dz. nr 121/4

Zabudowa sąsiednia:

- od strony północno-zachodniej zabudowa garażowa na dz. nr 47/188 i 47/24
- od strony południowej budynek przedszkola miejskiego na dz. nr 121/4

Pozostałe sąsiedztwo stanowią tereny niezabudowane oraz działki drogowe.

Działka położona jest na terenie budowlanym.

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

4.1. Lokalizacja obiektów

Na działce nr 121/6 przewiduje się nadbudowę i przebudowę istniejącego budynku biurowego oraz zmianę sposobu użytkowania i przebudowę istniejącego budynku garażowego na budynek biurowo-garażowo-magazynowy. Istniejący budynek biurowy znajduje się w południowo-wschodniej części działki, istniejący budynek garażowy zlokalizowany jest na działce w części zachodniej. Przewiduje się rozbiórkę istniejącej wiaty magazynowej (nie objętej niniejszym wnioskiem). Projektuje się usytuowanie miejsca gromadzenia odpadów stałych przy granicy z działką drogową nr 121/5 w północnej części działki objętej inwestycją. Lokalizacja dojazdów pozostaje bez zmian w stosunku do stanu istniejącego. Docelowe wymiary budynku biurowego – po zrealizowaniu przebudowy i nadbudowy, będą wynosić 9m x 11,6m. Wysokość w najwyższym punkcie (kalenicy) mierzona od terenu przy głównym wejściu wynosić będzie 7,63m. Wysokość zwieńczenia lukarny wynosić będzie 6,12m mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku. Podane wysokości mierzone są od poziomu terenu projektowanego.

Docelowe wymiary budynku biurowo-garażowo-magazynowego będą wynosić 41,2m x 9,7m (9,3m w części niewymagającej docieplenia). Wysokość budynku pozostaje bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

Odległości od budynku biurowego do granicy działki wyniosą:

- Min. 3 m od południowej ściany budynku bez otworów do granicy z działką nr 121/4
- Min. 11m od wschodniej ściany budynku z otworami do granicy z działką drogową nr 122/8

Odległości od budynku biurowo-garażowo-magazynowego do granicy działki wyniosą:

- Min. 3m od wschodniej ściany budynku bez otworów do granicy z działką nr 121/4
- Min. 13m od południowej ściany z otworami do granicy z działką nr 121/4
- Min. 14m od zachodniej ściany budynku z otworami do granicy z działką nr 47/134 i 47/140
- Min. 1,4m od północnej ściany budynku bez otworów do granicy z działką drogową nr 121/5
- Min. 4m od północno-zachodniej ściany budynku z otworami do granicy z działką nr 47/188

Projektowane zmiany w zakresie budynków opisane zostały w projekcie architektonicznym.

4.2. Układ komunikacyjny i bilans miejsc postojowych

Teren inwestycji posiada bezpośrednie połączenie z drogą publiczną (gminną) znajdującą się na działkach nr 122/8 (ul. Moniuszki) oraz 121/5, 119/4, 120/2. Dojazd na teren obecnie realizowany jest poprzez wykorzystanie dwóch istniejących zjazdów- od strony ul. Moniuszki oraz drugi z dz. nr 120/2 i 121/5. Projekt nie przewiduje zmian w tym zakresie. Przewiduje się wykonanie poszerzenia istniejącej wewnętrznej drogi dojazdowej do szerokości 5m oraz wykonanie terenowych miejsc postojowych w ilości 3 miejsc o wymiarach 2,5x5m oraz jednego

miejsca przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych o wymiarach 3,6x5m. Dodatkowo, w części garażowej budynku biurowo-garażowo-magazynowego projektuje się usytuowanie 3 miejsc postojowych dla pojazdów technicznych. Liczba miejsc postojowych realizowana zgodnie z wytycznymi decyzji nr 15/2023, znak GP.6730.15.2023.NS o warunkach zabudowy z dnia 30 czerwca 2023r.

Dodatkowo projektuje się wykonanie chodnika o szerokości 1,5m łączącego miejsca parkingowe z głównym dojściem do budynku biurowego oraz niwelację terenu przy wejściu do budynku w celu usunięcia stopni i przystosowania dla osób niepełnosprawnych.

4.3. Ukształtowanie terenu i stosunek wód

Ukształtowanie terenu w stanie istniejącym mieści się w zakresie rzędnych 18.71 – 16.1 m n.p.m. Spadek terenu ukształtowany jest w kierunku zachodnim.

Projekt przewiduje ukształtowanie spadku terenu przy głównym wejściu do budynku biurowego, celem zlikwidowania stopni w strefie wejściowej i przystosowania wejścia dla osób niepełnosprawnych. Dodatkowo projektuje się podniesienie terenu przy wejściu pomieszczenia węzła ciepła w budynku biurowo-garażowo-magazynowym przy południowej ścianie. Niwelacje nie będą przekraczać 1m. Ukształtowanie pozostałej części terenu pozostaje bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

Stosunek wód opadowych pozostaje bez zmian w odniesieniu do stanu istniejącego. Wody opadowe odprowadzane są powierzchniowo na teren działki. Projekt przewiduje wykonanie wzmocnień pod miejsca postojowe z geokraty, pozwalającej na swobodny przepływ wód opadowych i roztopowych. Celem zbilansowania pozostałych projektowanych utwardzeń, wprowadza się w części południowej działki pas nawierzchni wykonany również z geokraty. Zastosowana geokrata będzie miała nie mniej niż 80% powierzchni wolnej.

4.4. Zagospodarowanie terenów zielonych

Nawierzchnia biologicznie czynna zostanie zagospodarowana jako trawniki i zieleń niska urządzona.

4.5. Projektowane uzbrojenie terenu

Budynki posiadają istniejące przyłącza wod-kan. Projekt przewiduje pozostawienie istniejących przyłączy i nie powoduje zmian w tym zakresie.

Projektuje się następujące elementy uzbrojenia terenu:

- Wewnętrzna linia zasilająca Nn – do budynku biurowo-garażowo-magazynowego
- Zewnętrzna instalacja teletechniczna - pomiędzy budynkiem biurowym i biurowo-garażowo-magazynowym
- Zewnętrzna instalacja odbiorcza (c.o) – z grupowego węzła ciepła w budynku biurowo-garażowo-magazynowym do budynku biurowego
- Zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej - przebudowa

Projektowane elementy uzbrojenia terenu nie objęte wnioskiem o pozwolenie na budowę:

- Przyłącz C.O. Projekt przyłącza oraz węzła ciepła po stronie Kogeneracji Karlino – ZEC Białogard.

4.6. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Budynki wyposażone w chwili obecnej w czynne przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej wystarczające dla planowanej przebudowy budynku.

Projektuje się następujące elementy uzbrojenia terenu (nie będące przyłączami):

- Zewnętrzna instalacja odbiorcza (c.o) – z grupowego węzła ciepła w budynku biurowo-garażowo-magazynowym do budynku biurowego. Zaprojektowano instalację zalicznikową z rur preizolowanych typu Flexalen lub Ecoflex Thermo Twin 2x25x2,3/175 płaszcz HDPE
- Zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej – przebudowa zewnętrznych odcinków instalacji kanalizacji sanitarnej Ø160PVC w powiązaniu z istniejącą instalacją na terenie inwestycji.
- Istniejąca instalacja kanalizacji deszczowej w terenie pozostaje bez zmian- nie objęta opracowaniem
- Przyłącz c.o – nie objęty niniejszym wnioskiem. Projekt przyłącza oraz węzła ciepła po stronie Kogeneracji Karlino – ZEC Białogard.

4.7. Zagospodarowanie mas ziemnych

Masy ziemne w trakcie prac budowlanych zostaną zagospodarowane na terenie działki dla ukształtowania terenu. Ewentualna nadwyżka mas ziemnych z wykopów dla potrzeb realizacji inwestycji zostanie wywieziona z projektowanego terenu przez wyspecjalizowaną w tym zakresie firmę na składowisko odpadów komunalnych. Wyklucza się możliwe ruchy mas ziemnych.

5. BILANS TERENU

Zamierzona inwestycja jest zgodna z decyzją nr 15/2023, znak GP.6730.15.2023.NS o warunkach zabudowy z dnia 30 czerwca 2023r.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI PROJEKTOWANEJ I WYMAGANEJ WG WZ				
BILANS TERENU ORAZ SPEŁNIENIE WARUNKÓW WYMAGANYCH WZ				
POWIERZCHNIA TERENU BILANSOWANEGO	%	[m2]		
	100%	2 270,37		
	WYTYCZNE WG WZ		PARAMETRY UZYSKANE W PROJEKCIE	
	%	[m2]	%	[m2]
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	NIE OKREŚLA SIĘ	-	14,48%	328,70
WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY	POW. POWIERZCHNI ZABUDOWY ISTN. OBIEKTÓW O GRUBOŚĆ PROJEKTOWANEGO DOCIEPLENIA WRAZ Z TYNKAMI	481,17*	21,55%	489,16
NAWIERZCHNIE UTWARDZONE W TYM:	NIE OKREŚLA SIĘ	-	63,98%	1 452,51
1. POWIERZCHNIA DOJŚĆ I DOJAZDÓW,	NIE OKREŚLA SIĘ	-	54,28%	1 232,36
2. POWIERZCHNIA GEOKRAT	NIE OKREŚLA SIĘ	-	8,37%	189,92
3. POWIERZCHNIA OPASKI	NIE OKREŚLA SIĘ	-	0,67%	15,23
4. POWIERZCHNIA MIEJSCA SKŁADOWANIA ODPADÓW	NIE OKREŚLA SIĘ	-	0,66%	15,00

*POWIERZCHNIA ZABUDOWY W STANIE ISTNIEJĄCYM

Powierzchnię zabudowy oraz powierzchnię biologicznie czynną obliczono w następujący sposób:

Powierzchnia zabudowy – na podstawie normy PN-ISO 9836:2022

5.1.2.1 Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajmowaną przez budynek w stanie wykończonym.

5.1.2.2 Powierzchnię zabudowy wyznacza się przez rzut bryły budynku na powierzchnię terenu.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni:

- elementów budynku ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu;
- elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- zewnętrznych obiektów pomocniczych, np. szklarni i przybudówek.

Powierzchnię zabudowy obliczono uwzględniając nadwieszenia budynku.

Powierzchnia biologicznie czynna – na podstawie ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.(Dz. U. Nr 75, poz. 690)

§3 pkt 22) „terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;”

6. INNE INFORMACJE I DANE

6.1. Spełnienie warunków kształtowania zabudowy określonych w decyzji o warunkach zabudowy

*Decyzja nr 15/2023, znak GP.6730.15.2023.NS o warunkach zabudowy z dnia 30 czerwca 2023r.

	WYTYCZNE WZ	STAN ISTNIEJĄCY	STAN PROJEKTOWANY
LINIA ZABUDOWY	BEZ ZMIAN	-	BEZ ZMIAN
SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ	POWIĘKSZENIE ISTNIEJĄCYCH ELEWACJI O GRUBOŚĆ PROJEKTOWANEGO DOCIEPLENIA WRAZ Z TYNKAMI I OKŁADZINAMI	1. BUD. BIUROWY: 11.3m 2. BUD. GARAŻOWY: 41.1m	1. BUD. BIUROWY: 11.6m 2. BUD. BIUROWO-GARAŻOWO-MAGAZYNOWY: 41.2m
WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ	1. BUD. BIUROWEGO: WYSOKOŚĆ NAJWYŻSZEGO ELEMENTU ZADASZENIA PROJEKTOWANEJ LUKARNY MAX 7M, NIE WYŻEJ NIŻ POZIOM KALENICY (ISTNIEJĄCY LUB PROJEKTOWANY). W PRZYPADKU KONIECZNOŚCI WYMIANY KONSTRUKCJI DACHU DOPUSZCZALNE ZWIĘKSZENIE WYSOKOŚCI OKAPU I KALENICY O MAX. 0,5M 2. BUD. BIUROWO-GARAŻOWO-MAGAZYNOWY- W PRZYPADKU KONIECZNOŚCI WYMIANY KONSTRUKCJI DACHU DOPUSZCZA SIĘ ZWIĘKSZENIE WYSOKOŚCI OKAPU I KALENICY O MAX. 0,5M	1. BUD. BIUROWY -WYSOKOŚĆ KALENICY OK. 8m -WYSOKOŚĆ OKAPU OK. 2,9m-4.09m 2. BUD. GARAŻOWY: -WYSOKOŚĆ KALENICY OK. 4.21m -WYSOKOŚĆ OKAPU OK. 3,35m *WYSOKOŚCI LICZONE OD POZIOMU TERENU PRZY GŁÓWNYM WEJŚCIU DO BUDYNKU	1. BUD. BIUROWY -WYSOKOŚĆ KALENICY: 7.95m -WYSOKOŚĆ OKAPU: 3m-4.06m -WYSOKOŚĆ NAJWYŻSZEGO ELEMENTU LUKARNY: 6.40m 2. BUD. BIUROWO-GARAŻOWO-MAGAZYNOWY: -WYSOKOŚĆ KALENICY: 4.21m -WYSOKOŚĆ OKAPU: 3.15m *WYSOKOŚCI LICZONE OD POZIOMU TERENU <u>ISTNIEJĄCEGO</u> PRZY GŁÓWNYM WEJŚCIU DO BUDYNKU

GEOMETRIA DACHU	1. BUD. BIUROWEGO: ZADASZENIE DWUSPADOWE, PROJEKTOWANA LUKARNA ZADASZONA DACHEM PŁASKIM. DOPUSZCZALNE NACHYLENIE POŁĄCI DACHOWEJ W ZAKRESIE 40°-45° 2. BUD. BIUROWO- GARAŻOWO- MAGAZYNOWEGO: W PRZYPADKU KONIECZNOŚCI WYMIANY KONSTRUKCJI DOPUSZCZA SIĘ ZMIANĘ KĄTA NACHYLENIA POŁĄCI DACHOWEJ W ZAKRESIE 5°-12°	1. BUD. BIUROWY: ZADASZENIE DWUSPADOWE Z NACZÓŁKIEM, NACHYLENIE 43° 2. BUD. GARAŻOWY: DACH DWUSPADOWY, NACHYLENIE 12°	1. BUD. BIUROWY: ZADASZENIE DWUSPADOWE Z NACZÓŁKIEM, NACHYLENIE 43°, LUKARNA Z DACHEM PŁASKIM 2. BUD. BIUROWO- GARAŻOWO- MAGAZYNOWY: BEZ ZMIAN
MIEJSCA POSTOJOWE	MIN. 5 MIEJSC POSTOJOWYCH W TYM MIN. 3 MIEJSCA PARKINGOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I MIN. 2 MIEJSCA PARKINGOWE W GARAŻU DLA POJAZDÓW TECHNICZNYCH	3 MIEJSCA POSTOJOWE W BUDYNKU GARAŻOWYM	3 MIEJSCA POSTOJOWE ZEWNĘTRZNE + 1 DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, 3 MIEJSCA DLA POJAZDÓW TECHNICZNYCH W CZĘŚCI GARAŻOWEJ BUDYNKU BIUROWO-GARAŻOWO- MAGAZYNOWEGO

6.2. Informacje o ochronie terenu

Teren nie znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej. Nie występują na nim również podlegające ochronie zabytki oraz dobra kultury współczesnej. **Nie jest objęty programem Natura 2000.**

6.3. Wpływ eksploatacji górniczych

Teren nie podlega wpływowi eksploatacji górniczej.

6.4. Informacje charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko, obiekty sąsiadujące oraz na zdrowie ludzi

Przedmiotowa inwestycja nie stanowi i nie będzie stanowić zagrożeń dla środowiska naturalnego, oraz zdrowia i higieny przyszłych użytkowników budynku i ich otoczenia. Nie będzie miała wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnie ziemi, nie zmieni stosunków wodnych wód powierzchniowych i podziemnych, nie powoduje wprowadzania szkodliwych gazów do atmosfery, nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Planowana budowa jest bezpieczna dla środowiska. Ze względu na zaplanowaną funkcję obiektu nie przewiduje się żadnych emisji hałasu, wibracji, promieniowania i innych zakłóceń oraz zanieczyszczenia środowiska.

7. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

7.1. Informacje o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji

DANE TECHNICZNE OBIEKTÓW	
Pow. zabudowy w m ² wg. normy PN-ISO 9836:2022	-Bud. biurowy: 100,72 -bud. biurowo-garażowo-magazynowy: 388,44
Pow. użytkowa w m ² wg. normy PN-ISO 9836:2022	-Bud. biurowy: 90,27 -bud. biurowo-garażowo-magazynowy: 290,49
Pow. całkowita w m ² wg. normy PN-ISO 9836:2022	-Bud. biurowy: 201,44 -bud. biurowo-garażowo-magazynowy: 388,44
Kubatura w m ³ wg. normy PN-ISO 9836:2022	-bud. biurowy: 519,25 -biud. Biurowo-garażowo-magazynowy: 1307,14
Wysokość budynku wg. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690) z późn. Zm.	-Bud. biurowy: 7,59m (do górnej warstwy ocieplenia) 7,63m (wysokość w kalenicy do warstwy wykończenia) -bud. biurowo-garażowo-magazynowy: 4,12m (do górnej warstwy ocieplenia) 4,21m (wysokość w kalenicy do warstwy wykończenia)
Liczba kondygnacji budynku	-bud. biurowy: 1 + poddasze użytkowe -bud. biurowo-garażowo-magazynowy: 1
Szerokość elewacji frontowej	-bud. biurowy: 11.6m -bud. biurowo-garażowo-magazynowy: 41.2m

Budynki z uwagi na wysokość kwalifikują się do budynków niskich (N) tj. do 12m wysokości.

7.2. Informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania

Budynek biurowy:

Z uwagi na wysokość kwalifikuje się jako budynek niski (N) tj. do 12m wysokości oraz do kategorii: **ZL III**.

Budynek biurowo-garażowo-magazynowy:

Budynek z uwagi na wysokość kwalifikuje się jako budynek niski (N) tj. do 12m wysokości oraz do kategorii: **PM**. W budynku występują strefy pożarowe zakwalifikowane do kategorii **ZL III**.

Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego w strefie garażowo-magazynowej wynosi **$Q \leq 500 [MJ/m^2]$** .

7.3. Informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dach

Budynek biurowy:

Obiekt dwukondygnacyjny (parter + poddasze użytkowe), niepodpiwniczony. Pod względem wysokości kwalifikuje się jako budynek niski (N). Zalicza się go do kategorii zagrożenia ludzi ZL III oraz **klasy odporności pożarowej D** ze względu na to, że poziom stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną znajduje się na wysokości nie większej niż 9m nad poziomem terenu (wg §212 pkt 3 WT).

Budynek biurowo-garażowo-magazynowy:

Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Pod względem wysokości kwalifikuje się jako budynek niski (N). Podzielony jest na strefy PM oraz ZL III. Strefy PM obejmują część garażowo-magazynową. Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego dla tej strefy wynosi **$Q \leq 500$ [MJ/m²]**. Strefa ZL III obejmuje część biurową budynku oraz magazyn wraz z pomieszczeniami pomocniczymi tj. archiwum i pomieszczenie gospodarcze, funkcjonalnie przynależących do części biurowej. Strefy ZL oraz PM oddziela się od siebie ścianą oddzielenia pożarowego o wymaganej odporności ogniowej. Przejścia pomiędzy strefami garażu oraz ZL zostaną oddzielone przedsionkiem pożarowym.

Część garażowo-magazynową (PM) kwalifikuje się do klasy odporności pożarowej **E**.

Część biurową (ZL III) kwalifikuje się do klasy odporności pożarowej **D**.

Klasa odporności ogniowej głównej konstrukcji nośnej dla stref ZL III obydwu budynków będzie odpowiednia dla klasy D odporności pożarowej. Dla strefy PM odporność pożarowa konstrukcji będzie spełniać wymogi dla klasy E.

Projekt przewiduje stosowanie wyłącznie materiałów nierozprzestrzeniających ognia (NRO).

Przekrycia dachów dla obydwu budynków projektuje się jako nierozprzestrzeniające ognia, izolacja cieplna natomiast zostanie wykonana z materiałów niepalnych.

Wymagana klasa odporności ogniowej elementów budynku jest następująca:

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku ⁴⁾					
	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	strop ¹⁾	ściana zewnętrzna ^{1),2)}	ściana wewnętrzna ¹⁾	przekrycie dachu ³⁾
„C”	R 60	R 15	REI 60	EI 30 (o↔i)	EI 15	RE 15
„D”	R 30	(-)	REI 30	EI 30 (o↔i)	(-)	(-)
„E”	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

Oznaczenia w tabeli:

- R - nośność ogniowa (w minutach), określona zgodnie z Polską Normą dotyczącą zasad ustalania klas odporności ogniowej elementów budynku,
- E - szczelność ogniowa (w minutach), określona jw.,
- I - izolacyjność ogniowa (w minutach), określona jw.,

¹⁾ Jeżeli przegroda jest częścią głównej konstrukcji nośnej, powinna spełniać także kryteria nośności ogniowej (R) odpowiednio do wymagań zawartych w kol. 2 i 3 dla danej klasy odporności pożarowej budynku.

²⁾ Klasa odporności ogniowej dotyczy pasa międzykondygnacyjnego wraz z połączeniem ze stropem.

³⁾ Klasa odporności ogniowej dotyczy elementów wraz z uszczelnieniami złączy i dylatacjami.

Elementy okładzin elewacyjnych są mocowane do konstrukcji w sposób uniemożliwiający ich odpadanie w przypadku pożaru w czasie krótszym niż wynikający z wymaganej klasy odporności ogniowej dla ściany zewnętrznej.

7.4. Informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożonych wybuchem w przestrzeni wewnętrznej

Zgodnie z danymi uzyskanymi od Inwestora, w budynku nie występują mieszaniny gazów palnych tworzących mieszaninę wybuchową.

W analizowanym budynku biurowo-garażowo-magazynowym oraz na terenie do niego przyległym, nie przewiduje się magazynowania materiałów mogących wytworzyć mieszaniny wybuchowe, jak również prowadzenia procesów technologicznych z użyciem tego typu materiałów. Zagrożenie wybuchem w obiekcie jak i w bliskim sąsiedztwie nie występuje

7.5. Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne

Odległości od budynku biurowego do granicy działki wyniosą:

- Min. 3.8m od południowej ściany budynku bez otworów do granicy z działką nr 121/4
- Min. 11m od wschodniej ściany budynku z otworami do granicy z działką drogową nr 122/8

Odległości od budynku biurowo-garażowo-magazynowego do granicy działki wyniosą:

- Min. 3m od wschodniej ściany budynku bez otworów do granicy z działką nr 121/4
- Min. 13m od południowej ściany z otworami do granicy z działką nr 121/4
- Min. 14m od zachodniej ściany budynku z otworami do granicy z działką nr 47/134 i 47/140
- Min. 1,4m od północnej ściany budynku bez otworów do granicy z działką drogową nr 121/5
- Min. 4m od północno-zachodniej ściany budynku z otworami do granicy z działką nr 47/188

Szczegółowe informacje dot. prac wykonywanych w budynkach istniejących opisane zostały w projekcie architektoniczno-budowlanym.

Odległość od najbliższych obiektów wynosi:

- Od budynku biurowego do budynku gospodarczego na dz. nr 121/4 ok. 7,4m. Od tej strony pomiędzy budynkami przewidziana ściana oddzielenia przeciwpożarowego w klasie odporności ogniowej co najmniej REI 120

- Od budynku biurowo-garażowo-magazynowego do budynku gospodarczego na dz. nr 121/4 ok. 8,9m. Od tej strony w pasie 12 m pomiędzy budynkami przewidziana ściana oddzielenia przeciwpożarowego w klasie odporności ogniowej co najmniej REI 120
- Od budynku biurowo-garażowo-magazynowego do budynku przedszkola na dz. nr 121/4 ok. 7,7m. Ściany obu budynków usytuowane są w stosunku do siebie pod kątem ok. 90 stopni.

Od budynku biurowo-garażowo-magazynowego do wiaty garażowej w klasie odporności E na dz. nr 47/24, 47/188 ok. 9m.

Budynki będą spełniać wymagania usytuowania względem granicy działki oraz innych budynków, ze względu na ochronę przeciwpożarową.

7.6. Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o:

7.6.1. Droгах pożarowych oraz dojściach dla ekip ratowniczych

Dla budynku biurowego ZL III, niskiego o powierzchni nieprzekraczającej 1000m² nie jest wymagane doprowadzenie drogi pożarowej.

Dla budynku ze strefą PM, niskiego, o gęstości obciążenia ogniowego nie przekraczającego 500MJ/m² o powierzchni mniejszej niż 20 000m² nie jest wymagane doprowadzenie drogi pożarowej.

7.6.2. Zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru

Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dla każdego rozpatrywanego budynku wynosi 10 dm³/s (dostępna 10l/s z pierwszego hydrantu usytuowanego w odległości 5 – 75 m od obiektu, i 10l/s dla drugiego i następnego do 150 m).

Najbliższy hydrant zewnętrzny DN 80 znajduje się na dz. nr 127/3 przy ul. Moniuszki. Odległość pomiędzy hydrantem a budynkami nie przekracza 75m. Drugi hydrant zlokalizowany jest na dz. nr 132 przy ul. Moniuszki i odległość pomiędzy nim a budynkami nie przekracza 150m.

7.7. Informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu

W przypadku istniejącego budynku biurowego, dla którego zakres zmian nie pogarsza warunków ochrony przeciwpożarowej, opracowana została ekspertyza techniczna z października 2023 r i zostanie uzgodniona z Komendantem Wojewódzkim PSP.

Budynek biurowo-garażowo-magazynowy projektowany jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie przewiduje się konieczność uzyskania rozwiązań zamiennych jw.

8. INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

8.1. Sposób spełnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane

Projektowana inwestycja respektuje przepisy, o których mowa art.5 ust.1 ustawy Prawo budowlane w następujący sposób:

1) Spełnienie wymagań podstawowych:

- **bezpieczeństwo konstrukcji:** zastosowane rozwiązania projektowe dotyczące konstrukcji obiektów gwarantują bezpieczeństwo zarówno użytkowników budynków, jak i osób trzecich. Projekt konstrukcyjny został sporządzony przez uprawnionego projektanta.
- **bezpieczeństwo pożarowe:** projekt został uzgodniony przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych. Szczegółowe informacje dotyczące ochrony przeciwpożarowej i planowanych zabezpieczeń p.poż. opisano w pkt. 7 niniejszego opracowania
- **bezpieczeństwo użytkowania:** wszystkie elementy wykończeniowe zostały zaprojektowane z elementów bezpiecznych dla użytkowania.
- **odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska:** zastosowane w projekcie rozwiązania i materiały nie stanowią zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników i osób trzecich. Obiekty nie będą emitowały gazów toksycznych, szkodliwych pyłów, niebezpiecznego promieniowania, zanieczyszczenia wody lub gleby; w projekcie przewidziano zastosowanie takich materiałów oraz technologii, które zapewniają nie przekroczenie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia wydzielanych przez grunt, materiały, stałe wyposażenie oraz powstających w trakcie użytkowania zgodnego z przeznaczeniem.
- **ochrony przed hałasem i drganiami:** inwestycja nie powoduje powstawania hałasu oraz drgań.

- **odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii:** dla projektowanego budynku sporządzono obliczenia charakterystyki energetycznej oraz analizę możliwości racjonalnego wykorzystania wysokoefektywnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 2) **Warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu – zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, usuwanie ścieków, wody opadowej i odpadów:** Zaopatrzenie w energię poprzez istniejący przyłącz energetyczny. Odprowadzenie wód opadowych na teren inwestycji, bez naruszania stanu wód na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Zaopatrzenie w wodę poprzez istniejący przyłącz wodociągowy. Odprowadzenie ścieków bytowych poprzez istniejący przyłącz kanalizacyjny. Tymczasowe składowanie odpadów w miejscu do tego przeznaczonym w granicach działki. Wywóz nieczystości i odpadów wg indywidualnych umów właściciela budynku.
- 2a) **Możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych:** przewidziano możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych na warunkach dostawcy.
- 3) **Możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego:** Rozwiązania projektowe zapewniają możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego. Nie stosuje się rozwiązań z zakresu budownictwa ogólnego oraz instalacji sanitarnych i elektroenergetycznych, które nie są w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami wiedzy technicznej. Do obowiązku użytkowników obiektów należy utrzymanie właściwego stanu technicznego obiektów.
- 4) **Niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich:** budynki dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne poprzez likwidację barier wysokościowych oraz zastosowanie rozwiązań ułatwiających funkcjonowanie osobom poruszającym się na wózkach inwalidzkich.
- 5) **Warunki bezpieczeństwa i higieny pracy:** Zastosowane w projekcie rozwiązania i materiały nie stanowią zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników i osób trzecich. Obiekty nie będą emitowały gazów toksycznych, szkodliwych pyłów, niebezpiecznego promieniowania, zanieczyszczenia wody lub gleby; w projekcie przewidziano zastosowanie takich materiałów oraz technologii, które zapewniają nie przekroczenie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia wydzielanych przez grunt, materiały, stałe wyposażenie oraz powstających w trakcie użytkowania zgodnego z przeznaczeniem Ponadto budynki zostaną zabezpieczone przeciwko przenikaniu wilgoci do elementów budowlanych i wnętrza budynku poprzez zaprojektowanie izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych. W budynkach zaprojektowane zostało ogrzewanie pozwalające na zapewnienie odpowiedniej temperatury w pomieszczeniach. Dla pracowników zapewniono pełne pokrycie potrzeb sanitarnohigienicznych użytkowników.
- 6) **Ochrona ludności, zgodnie z wymaganiami ochrony cywilnej:** nie dotyczy
- 7) **Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską:** Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 8) **Odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej:** Projekt nie przewiduje zmian w stosunku do stanu istniejącego w zakresie usytuowania obiektów na działce budowlanej.

- 9) **Poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich:** inwestycja została zaprojektowana z poszanowaniem interesów osób trzecich w obszarze oddziaływania obiektu. Projektowana inwestycja nie powoduje względem nieruchomości sąsiednich:
- ograniczenia dostępu do drogi publicznej
 - pozbawienia możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej, środków łączności
 - uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, elektromagnetyczne, promieniowanie
 - uciążliwości związanych z odprowadzeniem wody z działki inwestora – inwestycja nie wpływa na zmianę ukształtowania terenów sąsiednich a woda deszczowa odprowadzana jest w ramach działki inwestycyjnej
 - pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – inwestycja nie powoduje zmiany warunków przesłaniania i nasłonecznienia zabudowy sąsiedniej
- 10) **Warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy:** Szczegółowe warunki zostały przedstawione i opisane w części załącznikowej do projektu architektoniczno - budowlanego pt: Informacja Dotycząca Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia. Zostały zamieszczone wskazania dotyczące przewidywanych zagrożeń mogących występować podczas realizacji robót budowlanych, a także wskazania instruktażu pracowników oraz wskazanie środków zapobiegających niebezpieczeństwom.

8.2. Spełnienie wymagań dotyczących oddziaływania pól elektromagnetycznych do stacji bazowych telefonii komórkowej

W pobliżu terenu inwestycji nie występują stacje telefonii komórkowej, które mogą ponadnormatywnie oddziaływać na działkę inwestycji

8.3. Informacja dotycząca przestłaniania i nasłonecznienia

Przedmiotowe budynki zlokalizowane są w dużej odległości od istniejących budynków mieszkalnych i z pomieszczeniami na pobyt ludzi, dlatego też nie narusza zapisów § 13 i §60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

9. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

1. Nr ewidencyjny działki sąsiedniej	Podstawa prawna wymagająca analizy obszaru	Wynik oceny możliwego oddziaływania
Działka nr 121/4 obr. 0004 Karlino	WT: §12, §13, §19, §23, §36, §60, §271	Brak oddziaływania
Działka nr 47/134 obr. 0004 Karlino	WT: §12, §13, §19, §23, §36, §60, §271	Brak oddziaływania
Działka nr 47/140 obr. 0004 Karlino	WT: §12, §13, §19, §23, §36, §60, §271	Brak oddziaływania
Działka nr 47/188 obr. 0004 Karlino	WT: §12, §13, §19, §23, §36, §60, §271	Brak oddziaływania
Działka nr 47/24 obr. 0004 Karlino	WT: §12, §13, §19, §23, §36, §60, §271	Brak oddziaływania
Działka nr 121/5 obr. 0004 Karlino	WT: §12, §13, §19, §23, §36, §60, §271	Nie dotyczy – działka drogowa
Działka nr 120/2 obr. 0004 Karlino	WT: §12, §13, §19, §23, §36, §60, §271	Nie dotyczy – działka drogowa
Działka nr 122/8 obr. 0004 Karlino	WT: §12, §13, §19, §23, §36, §60, §271	Nie dotyczy – działka drogowa

Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicy terenu inwestycji.

WT – Rozporządzenie o warunkach technicznych, jakim powinny podlegać budynki i ich usytuowanie.

10. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU CZĘŚĆ GRAFICZNA

PZT.01 PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SKALA 1:500

Uwagi:

Część graficzna zawiera mapę sytuacyjną w skali 1:500, na której naniesiono wszystkie zamierzenia inwestycyjne.

Projekt architektoniczno-budowlany stanowi dokumentację konieczną do uzyskania pozwolenia na budowę. Przed przystąpieniem do realizacji obiektu konieczne jest sporządzenie projektu wykonawczego. Wszystkie wymiary należy sprawdzać na budowie przed przystąpieniem do prac i wykonaniem zamówień.