



## Biuro Audytora Energetycznego

75-411 Koszalin, ul. Partyzantów 17, tel.: 094 342 54 64 [biurodelta@wp.pl](mailto:biurodelta@wp.pl)

### PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### Nazwa zamierzenie budowlanego :

Remont, termomodernizacja i zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową poddasza nieużytkowego(strychu) na lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w zabudowie zwartej oraz rozbiórka budynku gospodarczego i rozbiórka części budynku mieszkalnego jednorodzinnego-oficyna

Adres obiektów budowlanych : Karlino, ul. Koszalińska 63, dz. nr 221/2, 221/3, obr. 0004 Karlino oraz 250/2 obr. 0005 Karlino

Kategorie obiektów budowlanych i Identyfikator działki, na której obiekt budowlany jest usytuowany

Budynek mieszkalny wielorodzinny - XIII ; 320103\_4.0004.221/2

Budynek gospodarczy -III ; 320103\_4.0004.221/3, 320103\_4.0004.221/2

Inwestor: Gmina Karlino, ul. Jana Pawła II 6, 78-230 Karlino

#### Zespół autorski:

##### **Architektura:**

Projektant:

mgr inż. arch. Milena Winnicka  
269/LBOKK/2020  
LB-0391

W specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Sprawdził:

mgr inż. arch. Mikołaj Krajewski  
A/PB/8300/153/88  
ZP-0250

W specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

##### **Branża sanitarna:**

Projektant:

mgr inż. Piotr Horków  
ZAP/0130/PWBS/19  
ZAP/IS/0116/19

W specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń

Sprawdził:

inż. Ewa Horków  
ZPNB-U/73427/22/98  
ZAP/IS/3312/02

W zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych bez ograniczeń

##### **Instalacja gazowa:**

Projektant:

mgr inż. Agnieszka Przewicka-Litwin  
ZAP/0051/PWOS/05  
WKP/IS/0311/07

W specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń

Sprawdził:

inż. Ewa Horków  
ZPNB-U/73427/22/98  
ZAP/IS/3312/02

W zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych bez ograniczeń

Koszalin – listopad 2022 r.

## ŁĄCZNY SPIS ZAWARTOŚCI

### Projekt zagospodarowania działki \_\_\_\_\_ strony 1-16

1. Oświadczenie projektantów o wykonaniu projektu zgodnie z przepisami	3
2. Kopie zaświadczeń z Izby samorządu zawodowego i Kopie decyzji i nadaniu uprawnień	4-5
3. Część opisowa projektu zagospodarowania terenu	6-15
4. Część rysunkowa do projektu zagospodarowania działki	
A-01 Projekt zagospodarowania terenu	16

### Projekt architektoniczno-budowlany \_\_\_\_\_ strony 1-37

1. Oświadczenie projektantów o wykonaniu projektu zgodnie z przepisami	2
2. Część opisowa do projektu architektoniczno - budowlanego	4-19
3. Opis techniczny do projektu rozbiórki	20-25
4. Część rysunkowa projektu architektoniczno - budowlanego	
I-01 Rzut parteru - inwentaryzacja	26
I-02 Rzut poddasza - inwentaryzacja	27
I-03 Przekrój A-A – inwentaryzacja	28
I-04 Elewacja zachodnia – inwentaryzacja	29
I-05 Elewacja wschodnia – inwentaryzacja	30
A-01 Rzut parteru projekt	31
A-02 Rzut poddasza projekt	32
A-03 Rzut dachu projekt	33
A-04 Przekrój A-A	34
A-05 Elewacja wschodnia	35
A-06 Elewacja zachodnia	36
A-07 Zestawienie stolarki	37

### Załączniki do projektu budowlanego \_\_\_\_\_

1. Załącznik nr 1- Informacja BIOZ
2. Załącznik nr 2- Pismo dot. wydania zezwolenia na wykonanie ocieplenia w pasie drogowym
3. Załącznik nr 3-Pismo w sprawie zaleceń konserwatorskich
4. Załącznik nr 4 –Opinia techniczna dot. Konstrukcji budynku mieszkalnego
5. Załącznik nr 5- Kopie zaświadczeń z Izby samorządu zawodowego osób sporządzających opinię

## OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Oświadczamy, że Projekt Zagospodarowania Terenu (w związku zamierzeniem budowlanym polegającym na remoncie, termomodernizacji i zmianie sposobu użytkowania wraz z przebudową poddasza nieużytkowego (strychu) na lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w zabudowie zwartej oraz rozbiórce budynku gospodarczego i rozbiórce części budynku mieszkalnego jednorodzinnego-oficynie) został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

### Zespół autorski:

#### **Architektura:**

Projektant:  
mgr inż. arch. Milena Winnicka  
269/LBOKK/2020  
LB-0391

W specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Sprawdził:  
mgr inż. arch. Mikołaj Krajewski  
A/PB/8300/153/83  
ZP-0250

W specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

#### **Branża sanitarna:**

Projektant:  
mgr inż. Piotr Horków  
ZAP/0130/PWBS/19  
ZAP/IS/0116/19

W specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń

Sprawdził:  
inż. Ewa Horków  
ZPNB-U/73427/22/98  
ZAP/IS/3312/02

W zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych bez ograniczeń

#### **Instalacja gazowa:**

Projektant:  
mgr inż. Agnieszka Przezwicka-Litwin  
ZAP/0051/PWOS/05  
WKP/IS/0311/07

W specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń

Sprawdził:  
inż. Ewa Horków  
ZPNB-U/73427/22/98  
ZAP/IS/3312/02

W zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych bez ograniczeń



## **CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

*opracowana zgodnie z Rozdziałem 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609 ze zm.)*

### **1) Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego.**

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budynek mieszkalny wielorodzinny-jako efekt robót budowlanych obejmujących rozbiórkę części (oficyna) istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr 258) i jego przebudowę , budynek gospodarczy (nr 902) podlegający rozbiórce.

### **2) Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacja o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki.**

Na terenie działek nr 221/2 oraz 221/3 znajdują się istniejące budynki :

- Budynek mieszkalny jednorodzinny z oficyną (nr 258),
- Budynek gospodarczy (nr 902)

Uzbrojenie terenu stanowi:

- przyłączy wodociągowe dn32 do gminnej sieci wodociągowej dn 110 PE ,
- przyłączy kanalizacji sanitarnej dn160 ze studnią rewizyjną o rzędnych 19.06/ 17.73 m n.p.t. i zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej ,
- gminna sieć kanalizacji deszczowej z wpustami ulicznymi przebiegająca w działce 250/2 ,
- przyłączy elektroenergetyczne ze złączem kablowym ZK na ścianie budynku,
- sieć teletechniczna ,
- nieczynna studnia zdrojowa.

### **3) Projektowane zagospodarowanie działki.**

W ramach projektowanego zagospodarowania terenu przewiduje się wykonanie robót budowlanych:

Elementy przeznaczone do rozbiórki:

- istniejąca studnia zdrojowa,
- odcinki istniejących wewnętrznych instalacji kanalizacji sanitarnej dn 150 mm ,

Elementy projektowane:

- wymiana istniejącej studzienki kanalizacji sanitarnej DN 425 mm PCV na nową,
- odcinek wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej DN 160 mm PCV ,
- studnia wodomierzowa DN 600mm z wodomierzem DN 120 ,
- projektowana szafka gazowa,
- projektowane utwardzenia terenu ,
- powierzchnia biologicznie czynna ,
- ławki szt. 3

#### **a) Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym.**

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz deszczowych zaprojektowano z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury:

- przyłącza wody dn 32 mm,
- przyłącza kanalizacji sanitarnej DN 160 mm,
- zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej.
- zalicznikowa instalacja elektryczna wewnętrzna poszczególnych lokali mieszkalnych.

#### **b) Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków.**

Odprowadzenie ścieków – istniejący układ odprowadzenia ścieków nie ulega zmianie. Projektuje się grawitacyjne odprowadzenie ścieków z budynku mieszkalnego za pomocą istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej  $\phi$  160 do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej ks160 zlokalizowanej na terenie działki nr 221/3, należącej do Inwestora.

#### **c) Układ komunikacyjny.**

Dostęp do istniejącego budynku z ulicy Koszalińskiej zapewniony jest wyłącznie dla ruchu pieszego. Dla ruchu kołowego dostęp do nieruchomości zapewniony został poprzez zjazd z ulicy Wojska Polskiego wykonany przez działkę nr 219/3 i 220/3. Projekt nie zakłada zmiany istniejącego dostępu komunikacyjnego dla ruchu kołowego do budynku.

Do istniejącego budynku projektuje się poprowadzenie chodnika z kostki betonowej typu Polbruk o grubości 6 cm -kostkę ułożyć na podsypce piaskowo-cementowej, na przygotowanej wcześniej podbudowie z chudego betonu, wykonanej na warstwie odsączającej z mieszanki piaskowo-żwirowej.

Spadki terenów utwardzonych należy wykonać w sposób zapewniający spływ wód opadowych na tereny nieutwardzone w obrębie działki nr 221/3 . Wody opadowe z terenów utwardzonych nie będą naruszały struktury powierzchni działek sąsiednich.

#### **d) Sposób dostępu do drogi publicznej.**

Dla ruchu kołowego dostęp do nieruchomości zapewniony został poprzez zjazd z ulicy Wojska Polskiego wykonany przez działkę nr 219/3 i 220/3. Projekt nie zakłada zmiany istniejącego dostępu komunikacyjnego dla ruchu kołowego do budynku.

#### **e) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.**

##### Informacje dotyczące przyłącza wodociągowego :

Istniejący układ zasilania budynku w zimną wodę nie ulega zmianie. Zasilenie w wodę projektuje się z wykorzystaniem istniejącego przyłącza wodociągowego dn 32 mm, przebiegającej na działce nr 221/2 i 221/3, należącej do Inwestora. Na przyłączy umieszczona zostanie studnia wodomierzowa DN600mm z

wodomierzem zbiorczym dn 20 mm. Indywidualne wodomierze mieszkaniowe zamontowane zostaną w szachtach na klatce schodowej.

Budynek jest zabezpieczony przeciwpożarowo poprzez istniejący hydrant zewnętrzny, zlokalizowany w ulicy Wojska Polskiego, w odległości mniejszej niż 75 m od chronionego budynku.

#### Informacje dotyczące przyłącza kanalizacji sanitarnej:

Istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej  $\phi$  160 odprowadzające ścieki z budynku mieszkalnego pozostaje bez zmian. Projektuje się grawitacyjne odprowadzenie ścieków z wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku przewodem  $\phi$  160 mm PCV, do istniejącej studzienki rewizyjnej SI o rzędnych 19,30/17,35 m p.p.t. na terenie działki nr 221/2, i dalej za pomocą istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej  $\phi$  160 do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej ks160 zlokalizowanej na terenie działki nr 221/3, należącej do Inwestora. Studzienka rewizyjna SI przewidziana jest do wymiany na nową studnię PCV o średnicy  $\phi$  425 mm.

Nieczynne odcinki wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej, na trasie od wyjścia z budynku do studzienki SI i od budynku do studzienki o rzędnych 19,06/17,40 m p.p.t. przeznaczone są do rozbiórki, zgodnie z rys. nr 1.

#### Zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej:

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachu istniejącego budynku nie ulega zmianie. Wody opadowe i roztopowa odprowadzone zostaną do istniejącej zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej, i dalej do gminnej sieci kanalizacji deszczowej.

Istniejące rynny i rury spustowe, ze względu na zły stan techniczny, wymienione będą na nowe, bez zmiany ich usytuowania.

Otoczenie budynku stanowi w większości powierzchnia biologicznie czynna, w związku z czym nie zachodzi potrzeba odwadniania terenu.

#### Informacje dotyczące przyłącza gazu ziemnego:

Zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową planowane jest za pomocą projektowanych gazowych kotłów dwufunkcyjnych, indywidualnych dla każdego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia do sieci gazowej zakres prac związany z zaprojektowaniem i budową przyłącza gazu leży w gestii dostawcy gazu w związku z czym odbędzie się wg odrębnego opracowania. Przyłącze gazowe doprowadzone zostanie do budynku, szafka gazowa z głównym kurkiem gazowym umieszczona zostanie na elewacji budynku od strony południowo-wschodniej.

W związku z lokalizacją szafki gazowej z zaworem głównym, zlokalizowanej na ścianie zewnętrznej budynku, nie przewiduje się wykonania instalacji gazowej w gruncie. Instalacja wprowadzona zostanie bezpośrednio przez ścianę zewnętrzną, na klatkę schodową.

#### Instalacja kablowa energetyczna zalicznikowa.

Do każdego lokalu mieszkalnego zostały określone warunki przyłączenia, wydane przez Energa – Operator. Należy wykonać instalację wewnętrzną poszczególnych lokali mieszkalnych zgodnie z Warunkami Technicznymi (Dz. U. 2019 poz. 1065), m.in.:

- instalacja w układzie TNS,
- zastosowanie osprzętu instalacyjnego o stopniu ochrony IP dostosowanym do warunków danego pomieszczenia,
- rozdzielenie instalacji oświetleniowej od instalacji gniazd wtyczkowych,
- zastosowanie materiałów zgodnie z obowiązującymi przepisami,

#### **f) Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki.**

Działki nr 221/2 i 221/3 charakteryzują się terenem z niewielkim spadkiem w kierunku południowo-wschodnim dla którego rzędne terenu wynoszą od 19,0 m n.p.m. do 19,1 m n.p.m.

Projekt nie zakłada zmiany rzędnej zera budynku.

Projekt nie zakłada wycinki drzew, w granicach działki projektuje się teren biologicznie czynny w postaci trawnika oraz niskich nasadzeń.

#### **4) Zestawienie powierzchni:**

##### Podstawowe dane liczbowe :

- Powierzchnia zabudowy 202,06 m<sup>2</sup>
- powierzchnia netto budynku 299,65 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa budynku 237,25 m<sup>2</sup>
- kubatura budynku 1 051,2m<sup>3</sup>
- wysokość od poziomu najniższej położonego terenu do kalenicy bez zmian w stosunku do stanu istniejącego
- szerokość elewacji frontowej bez zmian w stosunku do stanu istniejącego
- liczba kondygnacji naziemnych 2

##### Zestawienie powierzchni charakterystycznych dla działek nr 221/2 , 221/3 :

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI				
Pow. działki (m2)	Pow. zabudowy(m2)	Pow. biologicznie czynna (m2)	Pow. utwardzona (m2)	Pow. budynku przeznaczona do rozbiórki(m2)
399	202,06	122,95	73,99	13,62
100%	51%	31%	19%	

#### **5) Informacje i dane:**

a) rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego: decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

## **Rodzaj inwestycji:** budynek wielorodzinny w zabudowie zwartej

Podstawowe wskaźniki i parametry- spełnienie wymagań Decyzji o warunkach zabudowy znak GP.6730.30.2022.NS

### - Ustalenia dotyczące planowanej inwestycji:

#### Linia zabudowy

- Wg Decyzji o warunkach zabudowy: linia zabudowy obowiązująca przesunięta o grubość izolacji termicznej planowanej na ścianie frontowej budynku

Zaprojektowano: Obowiązująca linia zabudowy istniejącego budynku przesunięta o grubość izolacji termicznej, tj. 15 cm

#### Powierzchnia zabudowy

- Wg Decyzji o warunkach zabudowy : wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy dla nieruchomości obejmującej działkę nr 221/2 i 221/3 max do 51 % powierzchni nieruchomości

Zaprojektowano : Powierzchnia zabudowy istniejącego budynku z uwzględnieniem termomodernizacji wynosi 202,06 m<sup>2</sup>, tj. 50,6 % powierzchni działek 221/2 i 221/3

#### Powierzchnia biologicznie czynna

- Wg Decyzji o warunkach zabudowy : udział powierzchni biologicznie czynnej : minimum 10 % powierzchni nieruchomości obejmującej działkę nr 221/2 i 221/3

Zaprojektowano : Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 122,95 m<sup>2</sup> , tj. 31 % powierzchni działek nr 221/2 i 221/3

#### Elewacja frontowa

- Wg Decyzji o warunkach zabudowy : szerokość elewacji frontowej bez zmian

Zaprojektowano: szerokość elewacji w istniejącym budynku nie ulega zmianie

- Wg Decyzji o warunkach zabudowy : wysokość górnej krawędzi elewacji bez zmian

Zaprojektowano: wysokość górnej krawędzi elewacji bez zmian

#### Dach

- Wg Decyzji o warunkach zabudowy : geometria dachu bez zmian, przy czym dopuszcza się montaż dodatkowych okien połaciowych lub lukarn w istniejącym dachu

Zaprojektowano: Projekt zakłada wymianę istniejącego dachu na nowy o tych samych parametrach : wysokość dachu pozostaje bez zmian- 7,70m , kąt nachylenia połaci dachu pozostaje bez zmian- 94% . Projekt zakłada montaż okien połaciowych o wymiarach 94 x 140 cm



### **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

Teren inwestycji nie jest usytuowany w obszarze chronionym określonymi w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody

1. Na działkach nr 221/2 i 221/3 nie ma drzew przeznaczonych do wycięcia. Przewiduje się powierzchnie biologicznie czynną w postaci trawnika oraz niskich nasadzeń.
2. Planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie, znacząco oddziaływać na środowisko naturalne zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019r. Poz. 1839) Zakres oraz warunki realizacji inwestycji są zgodne z Ustawą z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U z 2019 r. poz. 1396 z późn.zm.).
3. Projektowana inwestycja nie będzie wpływała na zmianę dostępu do drogi publicznej dla budynku istniejącego oraz innych działek.
4. Projektowana inwestycja nie będzie ograniczała korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach.
5. Projektowana inwestycja nie zmienia dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w sąsiednich budynkach
6. Projektowana inwestycja nie będzie zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.

### **Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

#### **1. Uzbrojenie terenu:**

- a) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENERGA Operator - bez ingerencji i bez zmian w układzie pracy linii kablowej 0,4 kV.
- b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej za pomocą istniejącego przyłącza dn 32 mm , przebiegającego na działce nr 221/3 – pozostaje bez zmian,
- c) odprowadzenie ścieków – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej za pomocą istniejącego przyłącza  $\phi 160\text{mm}$  zlokalizowanego na terenie działki nr 221/2 i 221/3 – pozostaje bez zmian,
- d) wody opadowe z połaci dachowych – do istniejącej zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej – pozostaje bez zmian,
- e) brak możliwości podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej – zaprojektowano indywidualne dwufunkcyjne kotły gazowe, zasilane gazem ziemnym typu Ls. Przyłącze gazu wg odrębnego opracowania leży w gestii dostawcy gazu.

2. Obsługa komunikacyjna zapewniona poprzez zjazd z ulicy Wojska Polskiego wykonany przez działkę nr 219/3 i 220/3. Projekt nie zakłada zmiany istniejącego dostępu komunikacyjnego dla ruchu kołowego do budynku.

**b) dane czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską.**

Teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie B ochrony konserwatorskiej, w której ochroną konserwatorską objęto historyczny układ miejski co oznacza, że należy utrzymać zasadnicze elementy rozplanowania i istniejącą historyczną zabudowę. Obszar inwestycji znajduje się w układzie przestrzennym miasta Karlina ujętym w wykazie obiektów zabytkowych, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010r o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. W związku z tym teren podlega ochronie na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 lit.b,c, art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Obowiązuje utrzymanie form architektonicznych charakterystycznych dla historycznej zabudowy ul. Koszalińskiej.

Dla obiektu ustala się obowiązek :

- utrzymania układu ulicy Koszalińskiej,
- utrzymania i odtworzenia historycznej dyspozycji terenu oraz uczynienie go w kompozycji elewacji frontowej budynku,
- zachowania skali zabudowy i gabarytów budynków co dotyczy zarówno wysokości budynków jak i szerokości frontów budynków, skala i gabaryty projektowanego budynku w nawiązaniu do parametrów zabudowy historycznej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie,
- stosowania tradycyjnych materiałów,
- uzgodnienia dokumentacji projektowej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

**c) dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego.**

Zamierzenie budowlane nie jest projektowane w granicach terenów górniczych.

**d) dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.**

Inwestycja została zaprojektowana oraz będzie realizowana z poszanowaniem występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich. Inwestycja nie będzie uciążliwa dla otoczenia, nie będzie pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich w tym dojazdu, parkowanie, funkcje obiektów. Uciążliwość inwestycji nie będzie wykraczać poza granice części wnioskowanej działki oraz nie będzie ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także nie będzie negatywnie wpływać na środowisko naturalne.

Projektowana zabudowa oraz zagospodarowanie terenu nie będzie ograniczało korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach.

**6) Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi.**

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 2351, Dz.U. z 2020 r. poz. 1608 ) – w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, budynek mieszkalny wielorodzinny ze względów użytkowych kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi oznaczonej symbolem **ZL IV**

Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji w budynku.

- powierzchnia zabudowy budynku – **202,06 m<sup>2</sup>**
- wysokość od poziomu najniżej położonego terenu do kalenicy 7,70 m **grupa budynki niskie (N) do 12 m**
- ilość kondygnacji – 2 (parter + poddasze użytkowe )

Odległość od obiektów sąsiadujących – budynek w zabudowie pierzejowej w bezpośrednim sąsiedztwie budynków sąsiednich

Kategoria zagrożenia ludzi

- budynek wielorodzinny – **ZL IV** – mieszkalny

Ocena zagrożenia wybuchem - **nie występują pomieszczenia zagrożone wybuchem.**

Podział budynku na strefy pożarowe - **I strefa** – (ZL IV) – **F = 202,06 m<sup>2</sup> < 8000 m<sup>2</sup>**

Klasa odporności pożarowej budynku - Budynek niski mieszkalny (ZLIV) kwalifikowany jest do klasy odporności pożarowej „D”.

**Wyposażenie w gaśnice** – nie dotyczy

**Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia**

Bez zmian do stanu istniejącego

Istniejący hydrant zewnętrzny znajduje się w odległości 20,58 m od istniejącego budynku.

Instalacja wodociągowa przeciwpożarowa – nie dotyczy

**Drogi pożarowe** – Zgodnie z §12 Rozdział 6, Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych nie jest wymagane doprowadzenie drogi pożarowej do projektowanego budynku.

**7) Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.**

Projekt zakłada rozebranie istniejących ścian wewnętrznych (podłużne) o grubości ok. 12cm, na których opierały się belki nośne stropu do poziomu ławy fundamentowej oraz odtworzenie ściany fundamentowej za pomocą bloczków fundamentowych 38x25x14cm. Na bloczkach należy ułożyć izolację poziomą z papy termozgrzewalnej grubości min. 4,2mm, podłoże pod papę zagruntować roztworem bitumicznym. Ścianę murować do poziomu spodu wieńca obwodowego. Do murowania ściany stosować bloczki silikatowe SILKA E24 na zaprawie systemowej (dopuszcza się POROTHERM lub cegłę pełną).

## **8) Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy Prawo budowlane – Dz. U. z 2020r., poz. 1333 tekst jednolity do obowiązków projektanta należy określenie obszaru oddziaływania obiektu. Art. 3 pkt. 20 w/w ustawy w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu: teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

### **Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego.**

Oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie funkcji, bryły i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu - przesłanianie i zacienianie – na podstawie § 13.1. oraz § 40 i § 60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (wraz z późn. zmianami), stwierdza się, że w wyniku przeprowadzonej analizy projektowana inwestycja nie będzie zmieniała istniejących parametrów dotyczących oświetlenia na projektowanej działce oraz na sąsiednich nieruchomościach. Projektowana inwestycja nie wpłynie w sposób zasadniczy na pogorszenie dotychczasowego standardu użytkowania sąsiednich nieruchomości.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu obejmuje działki nr 221/2 , 221/3

### **Analiza uwarunkowań formalno – prawnych.**

Usytuowanie budynku – obiekt usytuowano zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie –zgodnie z Decyzją o warunkach zabudowy – Obowiązująca linia zabudowy istniejącego budynku przesunięta o grubość izolacji termicznej, tj. 15 cm

Pozostałe odległości budynku od granic sąsiednich działek oraz sąsiednich zabudowań zostają bez zmian  
Miejsce gromadzenia odpadów stałych - Nie przewiduje się zmian w składowaniu opadów i nieczystości stałych. Pojemniki na odpady komunalne znajdują się na terenie działki 223/6 .

Zieleń i urządzenia rekreacyjne - § 40 w/w rozporządzenia – projektowany zakłada urządzenie terenu biologicznie czynnego w postaci trawnika oraz niskich nasadzeń.

Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe – projekt nie przewiduje zmian w stosunku do sytuacji budynku w graniach działki oraz sąsiednich budynków.

Obszar oddziaływania zamierzenia budowlanego obiektu obejmuje działki nr 221/2, 221/3 obręb 4 i działkę nr 250/2 obręb 005.

### **Lokalizacja przyłączy i zewnętrznych instalacji do budynku.**

Istniejące przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczne zlokalizowane są na terenie nieruchomości inwestora (dz. 221/2, 221/3) i nie ulegają zmianie, w związku z czym , obszar oddziaływania istniejących przyłączy i instalacji nie ulega zmianie i nie wykracza poza działki Inwestora.

Opracowała:

Mgr inż. arch. Milena Olga Winnicka

upr. nr 269/LBOKK/2020