

**PROJEKT BUDOWLANY**  
**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

**OBIEKT** Budowa budynku szatni z salą kinową oraz budynku sali fitness przy boisku piłkarskim ul. Kostrzyńska w Pobiedziskach

**ADRES** Jednostka ewidencyjna 302112\_4 Pobiedziska- miasto  
Obręb ewidencyjny 302112\_4.0001 Pobiedziska  
Dz. Nr ew. 1/9

**KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO** V

**ZAKRES OPRACOWANIA** Budowa budynku szatni z salą kinową oraz budynku sali fitness przy boisku piłkarskim

**INWESTOR** Gmina Pobiedziska  
ul. Kościuszki 4  
62-010 Pobiedziska

<b>PROJEKTANT ARCHITEKTURY</b>	<b>mgr inż. arch. Tadeusz Tylka</b> <i>Uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr UAN-8345/474/81</i>	
<b>SPRAWDZAJĄCY ARCHITEKTURY</b>	<b>mgr inż. arch. Katarzyna Teusz</b> <i>Uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr 7131/123/P/2001</i>	

Projekt zawiera ..... ponumerowanych stron  
Projekt zawiera ..... arkuszy

Złotów, marzec 2024 r.

EGZ NR

1	2	3
---	---	---

## OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Na podstawie art 34 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku- Prawo Budowlane, oświadczamy, że niniejszy projekt budowlany:

jest sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Złotów, marzec 2024 r.

PROJEKTANT ARCHITEKTURY	<b>mgr inż. arch. Tadeusz Tylka</b> <i>Uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr UAN-8345/474/81</i>	
SPRAWDZAJĄCY ARCHITEKTURY	<b>mgr inż. arch. Katarzyna Teusz</b> <i>Uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr 7131/123/P/2001</i>	

## ***Zawartość projektu budowlanego***

### **Projekt zagospodarowania działki**

#### **1. Podstawa opracowania**

- a) oświadczenie projektantów z art. 34 ust.3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane
- b) zaświadczenia o przynależności projektantów do okręgowej izby Inżynierów Budownictwa projektantów biorących udział w opracowaniu
- c) uprawnienia budowlane projektantów biorących udział w opracowaniu

#### **2. Projekt zagospodarowania działki część opisowa**

- 1.1. Przedmiot inwestycji,
- 1.2. Istniejący stan zagospodarowania działki,
- 1.3. Projektowany stan zagospodarowania działki,
- 1.4. Bilans powierzchni działki,
- 1.5. Informacje i dane i rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu działki nr ew. 742/2 wynikających z uchwały nr LXXXI/692/2023 Rady Gminy Pobiedziska z dnia 26 października 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów edukacji publicznej, sportu i rekreacji publicznej, zieleni i zadrzewień w Pobiedziskach.
- 1.6. Informacje i dane czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 1.7. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi
- 1.8. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej
- 1.9. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych
- 1.10. Określenie obszaru oddziaływania obiektu

#### **3. Projekt zagospodarowania działki część rysunkowa**

1. Projekt zagospodarowania działki skala 1 : 500

### **II. Załączniki projektu budowlanego**

- a) Oświadczenie projektanta o możliwości podłączenia projektowanego budynku do sieci ciepłowniczej
- b) Informacja do planu BIOZ

### **III. Projekt arch.-bud.**

## PODSTAWA OPRACOWANIA

- Uzgodnienia z Inwestorem
- Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pobiedziska
- Mapa geodezyjna w skali 1:500
- Obowiązujące normy i akty prawne
- Założenia dla projektantów stadionów wydane przez Polski Związek Lekkiej Atletyki i Polski Związek Piłki Nożnej
- Opinia geotechniczna z dn. 12.02.2023r.

## OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

### 1.1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem niniejszego opracowania jest budowa budynku szatni z salą kinową oraz budynku sali fitness przy boisku piłkarskim wraz z niezbędną infrastrukturą: tj. dojeżdża, dojazd, parkingi przewidzianego na dz. nr 1/9 w Pobiedziskach przy ul. Kostrzyńskiej

### 1.2. Istniejący stan zagospodarowania działki.

Działka budowlana nr ew. 1/9 o powierzchni 26542 m<sup>2</sup> położona jest na terenie miejscowości Pobiedziska w obrębie geodezyjnym 302112\_4.0001. W bezpośrednim sąsiedztwie działki znajduje się droga publiczna ul. Kostrzyńska dz. nr 2

Miejsce planowanego zainwestowania graniczy z następującymi terenami:

- Od strony zachodniej z działką drogową nr ew.2 oraz dz. nr 1/7 i 1/8
- Od strony południowej i wschodniej z działką nr ew. 1/12
- Od strony północnej z działką nr ew 41/1 i 41/2

Omawiana działka stanowi teren niezabudowany, uzbrojony. W pobliżu na działce przebiega sieć energetyczna kablowa, sieć wodociągowa oraz sieć kanalizacji sanitarnej i kanalizacji sanitarnej deszczowej oraz rów odwadniający. Teren działki w miejscu planowanej inwestycji posiada niewielkie spadki rzędna terenu 111.2-112.2 m n.p.m.

### 1.3. Projektowany stan zagospodarowania działki

Na działce budowlanej projektuje się:

Na działce projektuje się wykonanie budynku szatni z salą kinową oraz budynku sali fitness oraz dojeżdża i parkingów. W odrębnym opracowaniu zostało zaprojektowane boisko piłkarskie.

- a) Budowa budynku szatni z salą kinową oraz toaletami dla widzów. Całość jako budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia o dachu dwuspadowym ze spadkiem głównych połaci dachowych około 5°,
- b) Budowa budynku sali fitness oraz szatniami, toaletami i pomieszczeniami sanitarnymi. Całość jako budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia o dachu jednospadowym ze spadkiem głównej połaci dachu około 5°,
- c) urządzenia budowlane związane z projektowanymi budynkami:
  - Wydzielony plac pod pojemniki na odpadki stałe o powierzchni 1,50m x 1,00m wykonany z kostki betonowej gr.6cm na podbudowie,

- Utwardzone dojście od granicy działki z ul. Kostrzyńską do projektowanych budynków z kostki betonowej gr. 6cm, oraz dojazd i parkingi z kostki betonowej gr. 8cm na podbudowie,
- zewnętrzna instalacja elektryczna prowadzona z projektowanego złącza kablowo-pomiarowego (ZKP) (poza zakresem opracowania) do tablicy rozdzielczej-bezpiecznikowej (TE) w budynkach,
- d) sposób odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków:  
Z projektowanych budynków odprowadzenie ścieków przewiduje się do zbiornika na nieczystości ciekłe,
- e) układ komunikacyjny oraz sposób dostępu do drogi publicznej:  
w obrębie nieruchomości projektuje się utwardzone dojście i dojazd do budynków umiejscowione między projektowanymi budynkami a granicą działki zgodnie z częścią graficzną projektu zagospodarowania działki,  
Utwardzenia wykonane z kostki typu polbruk gr. 6 i 8cm na podbudowie za pośrednictwem warstwy wyrównawczej z podsypki cementowo-piaskowej.
- f) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu  
W drodze gminnej przed budynkiem ułożona jest:
  - sieć kanalizacji ściekowej o średnicy  $\varnothing 200$ , przyłączy kanalizacji ściekowej od projektowanych budynków o średnicy  $\varnothing 160$  do sieci poza zakresem opracowania. Część ta zostanie zrealizowana zgodnie z art.29 ust.1 pkt 23 lub art.29a w związku z art. 30 ustawy Prawo budowlane
  - sieć wodociągowa o średnicy  $\varnothing 90$  przyłączy wodociągowe od sieci do projektowanych budynków przewiduje się wykonać o średnicy PE32 poza zakresem opracowania. Część ta zostanie zrealizowana zgodnie z art.29 ust.1 pkt 23 lub art.29a w związku z art. 30 ustawy Prawo budowlane
  - sieć energetyczna, przyłączy energetyczne od sieci do projektowanych złączy kablowo pomiarowych planuje się zlokalizować przy granicy działki inwestora od strony zachodniej poza zakresem opracowania. Część ta zostanie zrealizowana zgodnie z art.29 ust.1 pkt 23 lub art.29a w związku z art. 30 ustawy Prawo budowlane
- g) Na przedmiotowym terenie projektuje się ogrodzenie wysokości  $h=1,50$  m:
  - od strony wschodniej z siatki stalowej
  - od strony północnej, południowej oraz zachodnie panelowe

#### 1.4. Bilans powierzchni w stanie projektowanym.

<b>Bilans powierzchni</b>		
Powierzchnia działki	26542 m <sup>2</sup>	100%
<b>Stan projektowany</b>		
Stadion piłkarski-wg odrębnego opracowania	7668 m <sup>2</sup>	28,89%
Budynek szatni	335,2 m <sup>2</sup>	1,26%
Budynek sali fitness	275,00 m <sup>2</sup>	1,04%
Parkingi i dojścia	2865,82 m <sup>2</sup>	10,80%
Skate Park	500 m <sup>2</sup>	1,88%
Powierzchnia biologicznie czynna	14897,98m <sup>2</sup>	56,13%

*1.5. Informacje i dane o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu działki nr ew. 1/9 wynikających z Miejscowego Planu Zagospodarowania uchwała nr LXXXI/692/2023 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska, sa zapewnione przez projekt zagospodarowania działki:*

Projektowana inwestycja spełnia kryteria nałożone przez Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonym symbolem 3U:

- Teren zabudowy usługowej 3U – warunek spełniony
- Nieprzekraczalne linie zabudowy- warunek spełniony
- Powierzchnia zabudowy (nie wliczając urządzeń boiskowych): 14,98% <50%-warunek spełniony
- Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 56,13% >25%-warunek spełniony
- Maksymalna wysokość w kalenicy (budynek zaplecza) 6,87 m< 12m-warunek spełniony
- Maksymalna wysokość w kalenicy (budynek ze salą fitness) 6,87 m< 12m-warunek spełniony
- Nachylenie dachu 5° -dach płaski -warunek spełniony

*1.6. Informacje i dane czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*

Teren działki nr ew. 1/9 położony w Pobiedziskach na którym są projektowane obiekty budowlane, nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bowiem w graniach działki nie obowiązuje taki plan. Mając na uwadze powyższe co do braku na działce takich stanowisk to w przypadku natrafienia na jakiegokolwiek ślady dziedzictwa kulturowego należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami- wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

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

Projektowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem sklasyfikowanym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2010 r. Nr 213, poz. 1397 ) *jako inwestycja mogąca potencjalnie oddziaływać na środowisko*. Projektowane budynki ze względu na swoje funkcje i miejsce usytuowania nie wprowadzają szczególnych zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Charakter użytkowy budynków pozwala na zachowanie biologicznie czynnego terenu działki poza powierzchnią zabudowy i utwardzonych tarasów, dojazdów i dojazdów do budynku. Budynki również nie będą emitowały szczególnych hałasów i wibracji w ilości ponad normatywnej, wymagających dodatkowych środków zaradczych.

Oddziaływanie przedsięwzięcia w trakcie jego eksploatacji przy przestrzeganiu obowiązków w regulacjach administracyjno-prawnych nie będzie oddziaływać w sposób uciążliwy na środowisko a w szczególności na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, wody powierzchniowe i podziemne

Reasumując należy stwierdzić, że oddziaływanie przedsięwzięcia w trakcie jego eksploatacji przy przestrzeganiu obowiązków w regulacjach administracyjno-prawnych nie będzie oddziaływać w sposób uciążliwy na środowisko.

### *1.8. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej*

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych tj. :

- a) §12 ust.1 pkt 1-6 projektowane budynki nie wymagają drogi pożarowej.
  - b) §3 ust.1 pkt 1-4 zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru nie jest wymagane dla przedmiotowych budynków
  - c) §3 ust.2 woda do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru jest zapewniana w ramach ilości wody przewidywanych dla jednostek osadniczych, nie mniejszej jednak niż 10 dm<sup>3</sup>/s, z zastrzeżeniem ust. 3. tj. w przypadku jednostki osadniczej o liczbie mieszkańców do 2.000 wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla pozostałych obiektów budowlanych powinna wynosić co najmniej 5 dm<sup>3</sup>/s.
- W pobliżu projektowanego terenu znajduje się hydrant do zewnętrznego gaszenia pożaru.

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

Projektowane budynki są obiektami nieskomplikowanym, posadowionymi w prostych warunkach gruntowych, nie wymagających dodatkowych czynności zarówno od strony projektowej jak i wykonawczej ponad przyjęte standardowe rozwiązania organizacyjno-techniczne.

### *1.10. Określenie obszaru oddziaływania obiektu*

Działka inwestora zapewnia możliwość usytuowania projektowanego budynku zgodnie z wymaganiami MPZP oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Oba budynki zostały tak usytuowane, że zachowuje większe niż minimalne odległości dla ścian z otworami okiennymi i drzwiowymi w stosunku do sąsiednich działek budowlanych wynikające z przepisów § 12 ust.1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wysokość projektowanych budynków w kalenicy/attyki wynosi 6,87 m. Wynika z tego że przy usytuowaniu budynku zgodnie z niniejszym projektem, krawędzią przesłaniającą budynków projektowanych jest właśnie kalenica/attyka, stąd budynki zostały usytuowane w większej odległości w stosunku do granic sąsiednich działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami a w szczególności § 13 warunków technicznych. Obiekty nie spowodują zacielenia pomieszczeń, które mogą powstać na sąsiedniej nieruchomości i zostaną usytuowane również w odległości min. 4,0m od granicy działki zgodnie z wymaganiami planu miejscowego oraz obowiązujących przepisów.

Budynki zostaną podłączone do zewnętrznych mediów jakim są sieć wodociągowa, elektryczna oraz odprowadzenie ścieków do zbiornika na nieczystości ciekłe.

Reasumując należy stwierdzić, że obszar oddziaływania projektowanych budynków zamyka się wyłącznie na działce inwestora tj. nr ew.1/9 położonej w obrębie geodezyjnym Pobiedziska

Obszar oddziaływania opracowano na podstawie przepisów :

- ustawy Prawo budowlane
- Rozporządzenia Ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- ustawa o drogach publicznych

Opracował :

mgr inż. arch. Tadeusz Tylka