

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA CZAJKA TOMASZ



**mgr inż. architekt TOMASZ CZAJKA**

Pracownia:  
86-300 Grudziądz, ul. Solna 2  
tel./fax (0-56) 462 51 22  
tel. (0-56) 461 36 17  
tel. kom. 0-600 076 113, 0-600 076 114  
zpb.czajka@wp.pl

Adres domowy:  
86-300 Grudziądz  
ul. Dworcowa 11/1a  
tel. (0-56) 462 71 30  
tel. kom. 0-600 076 112  
NIP 876-158-03-34

**PROJEKT BUDOWLANY -ELEMENT I- PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

**TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU ADMINISTRACYJNO-WARSZTATOWEGO POWIATOWEGO ZARZĄDU DRÓG W CHEŁMNIE**

**Kategoria obiektu budowlanego: XII — budynki administracji publicznej**

**ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO**

**INWESTOR**

**Chełmno , ul. Łunawska 9 Działka 1/2 ,  
Obręb 5, Gmina Chełmno**

**Powiat Chełmiński  
ul. Kolejowa1 ,  
86-200 Chełmno**

**ZESPÓŁ PROJEKTANTÓW BIORĄCYCH UDZIAŁ W OPRACOWANIU PROJEKTU BUDOWLANEGO**

Ja niżej podpisany, po zapoznaniu się z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku- Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r., poz. 2351, ze zmianami) zgodnie z art. 34 tej ustawy oświadczam, że projekt zagospodarowania terenu sporządziłem zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

ZAKRES OPRACOWANIA	OSOBY POSIADAJĄCE UPRAWNIENIA BUDOWLANE DO PROJEKTOWANIA W ODPOWIEDNIEJ SPECJALNOŚCI	PODPIS
PROJEKTANT SPECJALNOŚĆ ARCHITEKTONICZNA KONSTRUKCYJNO- BUDOWLANA	<b>mgr inż. arch. Tomasz Czajka</b> Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej i konstrukcyjnej w ograniczeniu uprawnienia bud. nr UA-IV-8346/6/TO/89	
SPRAWDZAJĄCY SPECJALNOŚĆ ARCHITEKTONICZNA KONSTRUKCYJNO- BUDOWLANA	<b>mgr inż. arch. Anna Dekarczyk-Czajka</b> Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej i konstrukcyjnej w ograniczeniu uprawnienia bud. nr UA-IV-8346/206/TO/88-89	
PROJEKTANT SPECJALNOŚĆ INSTALACJE SANITARNE	<b>inż. Halina Mossakowska</b> Uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności instalacyjno- inżynierskiej w zakresie instalacji sanitarnych z odgraniczeniem do instalacji wod-kan i c.o. uprawnienia bud. nr BA-IV/8346/19/TO/90	
SPRAWDZAJĄCY SPECJALNOŚĆ INSTALACJE SANITARNE	<b>mgr inż. Kinga Kazańska</b> Uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych uprawnienia bud. nr POM/0042/POOS/09	
OPRACOWANIE BRANŻA SANITARNA	<b>inż. Jacek Wojtakowski</b>	
PROJEKTANT SPECJALNOŚĆ INSTALACJE ELEKTRYCZNE	<b>mgr inż. Michał Gruźlewski</b> Uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności instalacyjnej bez ograniczeń nr POM/0201/POOE/11	
SPRAWDZAJĄCY SPECJALNOŚĆ INSTALACJE ELEKTRYCZNE	<b>mgr inż. Stanisław Łaskiewicz</b> Uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności instalacyjnej bez ograniczeń nr WRR-DT/7131/2/2002	
<b>OPRACOWANIE SKŁADA SIĘ Z JEDNEGO TOMU. ZAWIERA:</b> ELEMENT I - PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI , ELEMENT II - PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY ELEMENT III - ZAŁĄCZNIKI PROJEKTU BUDOWLANEGO		
<b>DATA OPRACOWANIA</b>	<b>GRUDZIĄDZ, 20.06.2023r.</b>	

**SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1	Strona tytułowa	str. 1
2	Spis zawartości projektu	str. 2
3	Opis zagospodarowania terenu	str. 3-7
4	Zaświadczenie o Przynależności do izby	str. 8
5	Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego	str. 9
6	Zaświadczenie o Przynależności do izby sprawdzającego	str. 10
7	Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego sprawdzającego	str. 11
8	Zaświadczenie o Przynależności do izby inżynierów budownictwa – branża sanitarna	str. 11
9	Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego – branża sanitarna	str. 11
10	Zaświadczenie o Przynależności do izby inżynierów budownictwa sprawdzającego – branża sanitarna	str. 11
11	Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego sprawdzającego – branża sanitarna	str. 11
12	Zaświadczenie o Przynależności do izby inżynierów budownictwa – branża elektryczna	str. 11
13	Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego – branża elektryczna	str. 11
14	Zaświadczenie o Przynależności do izby inżynierów budownictwa sprawdzającego – branża elektryczna	str. 11
15	Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego sprawdzającego – branża elektryczna	str. 11
16	Plan zagospodarowania działki	str. 12

**SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO**

1	Strona tytułowa	str. 13
3	Opis architektoniczno-budowlany	str. 14-21
4	Rzut piwnicy – stan projektowany	str. 22
5	Rzut przyziemia – stan projektowany	str. 23
6	Przekrój A-A – stan projektowany	str. 24
7	Rzut dachu – stan projektowany	str. 25
8	Elewacje – stan projektowany	str. 26-27

**SPIS ZAWARTOŚCI ZAŁĄCZNIKÓW**

1	Strona tytułowa	str. 28
2	Opis BIOZ	str. 29-30
3	Ekspertyza techniczna	str. 31-49

# **OPIS TECHNICZNY- PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

## **1.0 DANE OGÓLNE**

Opis techniczny został sporządzony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z2020r. poz. 1609 ze zmianami).

### **JEDNOSTKA PROJEKTOWA :**

Pracownia Architektoniczna Tomasz Czajka

ul. Solna 2

86-300 Grudziądz

### **INWESTOR :**

Powiat Chełmiński ul. Kolejowa 1, 86-200 Chełmno

### **LOKALIZACJA:**

Chełmno ul. Łunawska 9, Działka 1/2 , Obręb 5 Jednostka ewidencyjna: Gmina Chełmno

### **NAZWA INWESTYCJI:**

Termomodernizacja budynku administracyjno-warsztatowego Powiatowego Zarządu Dróg w Chełmnie

## **2.0 PODSTAWA OPRACOWANIA**

- Zlecenie Inwestora , opracowania projektu budowlanego termomodernizacji budynku administracyjno-warsztatowego z projektem zagospodarowania terenu.
- Ustalenia pomiędzy Inwestorem a Projektantem.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021r., poz. 2351, ze zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Dz.U. 2020 r. poz. 1609 ze zmianami
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U.2019 poz. 1065 z późn. zm.)

## **3.0 PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

Budynek administracyjno-warsztatowy wolnostojący parterowy, częściowo podpiwniczony, bez poddasza

użytkowego przeznaczony na potrzeby Powiatowego Zarządu Dróg w Chełmnie . Inwestycja obejmuje termomodernizację budynku w postaci: wykonaniu nowego źródła ciepła w postaci pompy ciepła powietrzno-wodnej, modernizacji instalacji c.o. modernizacji instalacji elektrycznej, wymianę stolarki okienno-drzwiowej, remont pomieszczeń po pracach modernizacyjnych, wykonanie instalacji fotowoltaicznej na zaspokojenie potrzeb energetycznych budynku.

#### **4.0. Istniejący stan zagospodarowania działki:**

Istniejąca działka zagospodarowana o nie regularnym kształcie, niezadrzewiona, płaska ,posiadająca ogrodzenie. Teren inwestycji posiada przyłącze do mediów wodociagowych , elektrycznych, teletechnicznych. Odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego zbiornika na nieczystości na działce Na działce znajdują się budynki garażowy, gospodarczy oraz przedmiotowy budynek administracyjno- warsztatowy . Nie przewiduję się żadnej rozbiórki obiektów

#### **5.0. Projektowane zagospodarowanie działki**

##### **a) urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym:**

Projektuję się montaż jednostek zewnętrznych pompy ciepła powietrzno -wodnej wraz ich podłączeniem do budynku pod gruntem.

##### **b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:**

Bez zmian- ścieki odprowadzone do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe ( szambo)

##### **c) Układ komunikacyjny:**

Istniejący układ komunikacyjny **bez zmian**- istniejący zjazd na działkę z drogi publicznej **bez zmian** , utwardzenie terenu **bez zmian**

##### **d) sposób dostępu do drogi publicznej:**

**Bez zmian** -Dostęp do drogi publicznej pośredni do drogi powiatowej nr 1622C poprzez działki nr 882, 709 stanowiące drogę wewnętrzną gminną

##### **e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu:**

###### Woda:

**Bez zmian**-Zaopatrzenie obiektu w wodę poprzez istniejące przyłącze do sieci Planowane zużycie wody na poziomie śr. 12m3/msc. Instalacja podziemna wykonana z rury wPE 40mm.

###### ŚCIEKI:

**Bez zmian** -Ścieki sanitarne /bytowo gospodarcze / odprowadzane do istniejącego szamba - Planowane odprowadzanie ścieków na poziomie śr. 12m3/msc. Instalacja podziemna z rury PVC 160 SN8

###### ENERGIA ELEKTRYCZNA:

**Bez zmian** -budynek zasilany poprzez istniejące przyłącze energetyczne na warunkach wydanych przez dysponenta sieci. Przewidywane roczne zapotrzebowanie. Moc przyłączeniowa bez zmian

Gaz:

**Nie dotyczy**- budynek nie wyposażony w instalacje gazową, budynek ogrzewany przy pomocy pompy powietrza powietrzno-wodnej

WODY OPADOWE:

**Bez zmian** - Wody opadowe zebrane z połaci dachowych pionami średnicy 150 mm rozprowadzone do kanalizacji deszczowej

ODPADY KOMUNALNE:

**Bez zmian** -odpady gospodarczo bytowe gromadzone są w pojemnikach usytuowanych na działce i odbierane na bieżąco przez firmę odpowiadającą za wywóz odpadów bytowych.

**f) ukształtowanie terenu i układ zieleni:**

Nie projektuję się zmian w ukształtowaniu terenu i nie przewiduję się wycinki krzewów i drzew, nie projektuję się nowych nasadzeń. Istniejący teren płaski, nie projektuję się zmian w bilansie terenu

**7.0. Zestawienie powierzchni:**

Istniejący bilans terenu bez zmian.

**8.0. Informacje i dane ograniczeń dla inwestycji :**

**a) rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane,**

Dla terenu , na którym położona jest ww. działka obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwała nr XLVIII/309/2006 z dn. 5 września 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Miasta Chełmna" teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze określonym w MPZT jako teren F1 UA

**Przedmiotowa inwestycja polegająca na termomodernizacji obiektu jest zgodna z zapisami uchwały**

**b) 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,**

obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art., 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( t.j. Dz. U. 2021r. poz. 710 z późn zm.)

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

Inwestycja nie leży w miejscowości uzdrowiskowej, terenach górniczych oraz granicach obszarów ograniczonego

użytkowania ,

**d) 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;**

**Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego**

Przedmiotową inwestycję zaprojektowano w sposób określony w przepisach techniczno- budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród. Teren inwestycji nie jest położony w strefie dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2019r. poz. 654 ze zm.)

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

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej z istniejącym zjazdem z drogi gminnej na działkę- spełnia wymogi p.poż. Wodę do gaszenia obiektu należy czerpać z sieci wodociągowej.

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

Inwestycja nie powoduje szczególnych zagrożeń pod warunkiem przestrzegania przepisów BHP określonych prawnie na takiej inwestycji. Woda deszczowa zostanie rozproszona po terenie działki Inwestora. Prace ziemne nie spowodują zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich. Przewiduje się wywóz nadwyżki mas ziemnych poza granicę działki Inwestora.

**10.0. Informację o obszarze oddziaływania obiektu.**

ANALIZA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA:

Podstawa opracowania:

1. Prawo Budowlane – Dz.U. z 2021 r. nr. 2351 poz. 1609 z późn. zm)

2.Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2021 r. nr. 2351 poz. 1609 z późn. zm.) :

§ 12 Minimalne odległości od granicy działki- 4m dla ściany z oknami, 3m dla ściany bez okien, 1,5m dla tarasów,

§ 13 Minimalne odległości pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi od sąsiednich budynków

§ 19,20 Wymagane odległości od granic działki, budynków projektowanych i istniejących, stanowisk postojowych

§ 23 Wymagane odległości od miejsca składowania odpadów

§ 60 Zacienianie działek sąsiednich, zapewnienie wymaganego nasłonecznienia

§ 271 Odległości wymagane ze względu na bezpieczeństwo pożarowe

Analiza Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz.1065 z późn. zm) pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu (definicja obszaru oddziaływania obiektu na podstawie zapisów art.3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane – Dz.U. z 2021 r. nr. 2351 poz. 1609 z późn. zm) odniesienia szczegółowe do przepisu.

1. W związku z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz.1065 z późn. zm) wyznacza się w otoczeniu obiektu budowlanego następujące obszary, na których obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu

Projektowany obiekt został zlokalizowany w normatywnych odległościach od sąsiednich granic działki budowlanej

#### **Nie zachodzi oddziaływanie na działki sąsiednie**

Projektowany obiekt nie powoduje przesłaniania innych budynków oraz brak innych budynków w sąsiedztwie powodujących przesłanianie projektowanego budynku.(§ 13.1).

#### **Nie zachodzi oddziaływanie na działki sąsiednie.**

W obrębie obiektu i na terenie działki nie projektuje się placu zabaw dla dzieci i boiska (§ 19). Projektowane miejsca postojowe zlokalizowane są w normatywnej odległości od granicy. Miejsca gromadzenia odpadów zaprojektowano nie zachowując normatywnych odległości od granic działki budowlanej na podstawie (§ 23pkt. 4).

#### **Nie zachodzi oddziaływanie na działki sąsiednie.**

Zgodnie z §60 w/w rozporządzenia wykonano analizę nasłonecznienia z wynikiem pozytywnym. Lokalizacja budynku pozwala na zapewnienie wymaganego czasu nasłonecznienia pomieszczeń przez minimum 3 h w godzinach 7:00-17:00 dla projektowanego budynku jak i możliwych budynków projektowanych zlokalizowanych w normatywnych odległościach od działki budowlanej .

#### **Nie zachodzi oddziaływanie na działki sąsiednie.**

Wymogi § 271 pozwalają na lokalizację budynków ZL, o ścianach niebędących ścianami oddzielenia pożarowego w pasie 8m wokół budynku. W obszarze zabudowy mieszkaniowej nie występują obiekty dla których wyznacza się obciążenia ogniowe i w których występują pomieszczeniami zagrożone wybuchem, zatem nie uwzględnia się wymaganych dla nich odległości przy wyznaczaniu obszaru oddziaływania.

#### **Nie zachodzi oddziaływanie na działki sąsiednie.**

W związku z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 r. Nr 47, poz. 401) strefa bezpieczeństwa, w której istnieje zagrożenie spadania z wysokości przedmiotów wynosi 6m wokół budynku.

**Nie zachodzi oddziaływanie na działki sąsiednie.**

W związku z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826) nie został wyznaczony obszar oddziaływania, gdyż projektowany obiekt nie zalicza się do obiektów będących źródłem hałasu wymienionych w załączniku do w/w rozporządzenia. się do żadnej z kategorii obiektów objętych ochroną wymienionych w §1.1, oraz do żadnego z obiektów będących źródłem hałasu wymienionych w załączniku do w/w rozporządzenia. Budynek nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku Dz.U.04.257.2573 z późniejszymi zmianami).

**Nie zachodzi oddziaływanie na działki sąsiednie.**

Obiekt znajduje się na terenie zabudowy o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym , nie przekracza wysokości otaczającej zabudowy. Inwestycja nie powoduje znaczącej zmiany gęstości zaludnienia, nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie generuje hałasu o niedopuszczalnym poziomie. W związku z powyższym realizacja inwestycji nie spowoduje powstania nowych ograniczeń w zagospodarowaniu (w tym zabudowie) innych terenów w zakresie dotyczącym inwestycji kolejowych, hydrotechnicznych, lotniczych ,rolniczych, drogowych i inżynierskich, autostrad, stacji paliw płynnych oraz ich linii przesyłowych, sieci gazowych, cmentarzy, terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, obiektów jądrowych, obiektów, w których są składowane materiały wybuchowe, składowisk odpadów, ujęć wody, urządzeń i instalacji związanych z przygotowywaniem i magazynowaniem ścieków. Nie został zatem wyznaczony obszar oddziaływania wynikający z ustaw i rozporządzeń regulujących zasady budowania w/w obiektów.

**Nie zachodzi oddziaływanie na działki sąsiednie.**

W związku z zapisami Decyzji o warunkach zabudowy realizacja inwestycji nie spowoduje powstania nowych ograniczeń w zagospodarowaniu (w tym zabudowie) innych terenów, nieprzekraczalna linia zabudowy nie została przekroczona. Zostały zachowane wymagane współczynniki zabudowy.

**Obszar oddziaływania obiektu mieści się na działce, na której został zaprojektowany.**

**Obszar oddziaływania obejmuje działki objęte inwestycją co za tym idzie nie będzie ograniczać zabudowy na działkach sąsiednich.**

Projektant: mgr inż. architekt Tomasz Czajka