

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

Opracowanie:

**ENONE ARCHITEKTURA Rafał Sokołowski**

95-200 Pabianice, ul. Mokra 20/22 lok.59

tel. 603 591 547

rs\_architekt@op.pl

Nazwa zamierzenia budowlanego:

# PRZEBUDOWA I ROZBUDOWA BUDYNKU FILII nr 2 BIBLIOTEKI PUBLICZNEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU

Adres inwestycji i kategoria obiektu budowlanego:

**Grodzisk Mazowiecki, ul. Westfala 3 , 05-825 Grodzisk Mazowiecki  
budynki użyteczności publicznej - domy kultury kat. IX**

Dane ewidencyjne:

**dz. Nr 24/34 obręb 0033**

Inwestor:

**Biblioteka Publiczna Gminy Grodzisk Mazowiecki,  
ul. 3 Maja 57,  
05-825 Grodzisk Mazowiecki**

Autorzy opracowania:

**mgr inż. arch. Rafał Sokołowski**  
upr. bud. nr 6/R-141/LOOIA/10, specjalność architektoniczna

Sprawdzający:

**mgr inż. arch. Marcin Sztajerowski**  
upr. bud. nr 19/R-135/LOIA/08, specjalność architektoniczna

Stadium:

## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA

### ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

<b>B. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA</b>	<b>2-13</b>
Izba i uprawnienia	2-5
Opis zagospodarowanie	6-12
Część rysunkowa	13
PZ/z Projekt zagospodarowania	1:500

Data opracowania:

**05.2024**



**IZBA ARCHITEKTÓW**  
**RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**  
**KOMISJA KWALIFIKACYJNA**  
**ŁÓDZKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY ARCHITEKTÓW**

L.dz. OKK/940/10w

Łódź, dnia 19 czerwca 2010 r.

## DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364 oraz Nr 169, poz. 1419 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247), oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682)

Stwierdza się, że

Pan mgr inż. architekt **Rafał Andrzej Sokołowski** ur. 28.04.1979r.  
w Łodzi

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową i nadaje się

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE Nr 6/R-141/LOOIA/10**

**w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń**

**Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.**

Od decyzji przysługuje Pani/u odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

1. Przewodniczący OKK – mgr inż. arch. Andrzej Piech- .....
2. V-ce Przewodniczący OKK – dr inż. arch. Przemysław Szymanski- .....
3. Sekretarz OKK – mgr inż. arch. Wojciech Walter- .....
4. Członek OKK – mgr inż. arch. Paweł Czajka- .....
5. Członek OKK – mgr inż. arch. Barbara Brzezińska – Kwaśny- .....
6. Członek OKK – mgr inż. arch. Paweł Pijanowski- .....
7. Członek OKK – mgr inż. arch. Łukasz Królikowski- .....

Otrzymują:

1. Pan mgr inż. arch. Rafał Andrzej Sokołowski  
ul. Marii Skłodowskiej - Curie 23 m 10, 95-200 Pabianice
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego  
ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa
3. Rada Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów  
ul. Piotrkowska 165/169, 90-447 Łódź
4. a/a

W dniu 15.03.2010r. za wydanie decyzji wniesiono opłatę skarbową w wysokości 10 zł. na konto Urzędu Miasta Łodzi (08 1560 0013 2025 0305 5133 0016).



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## **ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**

**(wypis z listy architektów)**

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Rafał Andrzej Sokołowski**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **6/R-141/LOOIA/10**, jest wpisany na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LO-0718**.

Członek czynny od: 06-07-2011 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 07-05-2024 r. Łódź.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-10-2024 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Renata Kula, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**LO-0718-113C-8Y5Y-5FY6-CA37**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

---



**IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**KOMISJA KWALIFIKACYJNA  
ŁÓDZKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY ARCHITEKTÓW**

L.dz. OKK/509/08w

Łódź, dnia 20 czerwca 2008 r.

**DECYZJA**

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 92, poz. 888 i Nr 96, poz. 959, z 2005 r. Nr 113, poz. 934, Nr 163, poz. 1362 i 1364 oraz Nr 169, poz. 1419 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63) art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 3052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247), oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682)

stwierdza się, że

Pan mgr inż. architekt **Marcin Przemysław Sztajerowski** ur. 11.10.1978r. w Radomsku  
posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową i nadaje się

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE Nr 19/R-135/LOIA/08**

**w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń**

Decyzja niniejsza jako rozstrzygnięcie w całości bieżące nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

1. Przewodniczący OKK – mgr inż. arch. Andrzej Piech- .....
2. Wiceprzewodniczący OKK – mgr inż. arch. Dariusz Kruk- .....
3. Sekretarz OKK – mgr inż. arch. Wojciech Walter- .....
4. Członek OKK – mgr inż. arch. Paweł Czajka- .....
5. Członek OKK – dr inż. arch. Przemysław Szymański- .....
6. Członek OKK – mgr inż. arch. Krzysztof Wichliński- .....

Otrzymują:

1. Pan mgr inż. arch. Marcin Sztajerowski  
ul. Klonowa 32 m. 48, 91-039 Łódź
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego  
ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa
3. Rada Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów  
Al. Kościuszki 33/35, 90-418 Łódź
4. a.n.



W dniu 18.02.2008r. za wydanie decyzji wniesiono opłatę skarbową w wysokości 10 zł. na konto Urzędu Miasta Łodzi (08 1560 0013 2025 0305 5133 0016)

**mgr inż. arch. Andrzej Piech**  
Przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej  
ŁÓDZKIEJ  
Okręgowej Izby Architektów



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## **ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**

**(wypis z listy architektów)**

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Marcin Przemysław Sztajerowski**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **19/R-135/ŁOIA/08**, jest wpisany na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LO-0623**.

Członek czynny od: 21-10-2015 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 31-12-2023 r. Łódź.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-07-2024 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Renata Kula, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**LO-0623-F9A6-E3YA-Y1CF-A7A4**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

---

# **OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

## **1. Dane ogólne**

### **1.1. Podstawa opracowania**

- umowa na wykonanie dokumentacji technicznej nr 2/02/IB/2024 z dnia 23.02.2024r. z Biblioteką Publiczną gminy Grodzisk Mazowiecki z siedzibą w Grodzisku Mazowieckim, ul. 3 Maja 57, NIP529-17-03-759, reprezentowana przez Dorotę Olejnik - dyrektora Biblioteki, z kontrasygnatą głównego księgowego - Moniki Kowalskiej;
- wytyczne Inwestora dotyczące inwestycji oraz koncepcja przedprojektowa;
- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru:  
NR 242/2015 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM z dnia 13 października 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap I
- wizja lokalna terenu przez autora opracowania i współpracowników, poczynienie niezbędnych uwag i obserwacji, a także dokumentacji fotograficznej;
- aktualne obowiązujące normatywy techniczne i inne przepisy dotyczące robót budowlanych;
- informacja terenowo – prawna;
- kwerenda projektu powykonawczego budynku z 23.09.2009 r.
- mapa sytuacyjna - mapa do celów projektowych w skali 1:500, zaewidencjonowana 31.01.2024 r. pod nr PODGIK.6640.249.2024\_1
- badania geologiczne gruntu wykonane na potrzeby projektu z 23.09.2009 r. przez Firmę geotechniczną GEOBUD

### **1.2. Lokalizacja inwestycji**

Inwestycja zlokalizowana pod adresem: Grodzisk Mazowiecki, dz. Nr 24/34 obręb 0033, przy ul. Westfala 3 Działka, na której znajduje się inwestycja jest własnością Biblioteka Publiczna Gminy Grodzisk Mazowiecki z siedzibą w Grodzisku Mazowieckim, ul. 3 Maja 57, 05-825 Grodzisk Mazowiecki.  
Obręb, w którym znajduje się inwestycja, objęty został miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego NR 242/2015 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM z dnia 13 października 2015 r.

### **1.3. Inwestor**

Biblioteka Publiczna Gminy Grodzisk Mazowiecki, ul. 3 Maja 57, 05-825 Grodzisk Mazowiecki

### **1.4. Przedmiot inwestycji**

Tematem opracowania jest projekt zagospodarowania przebudowy i rozbudowy budynku filii nr 2 Biblioteki Publicznej w Grodzisku Mazowieckim wraz z najbliższym otoczeniem, na działce w Grodzisku Mazowieckim, dz. Nr 24/34 obręb 0033 przy ul. Westfala 3.

## **2. Zagospodarowanie terenu**

### **2.1 Przedmiot inwestycji**

Projekt przebudowy i rozbudowy budynku filii 2 Biblioteki Publicznej, wraz z zagospodarowaniem terenu wokół budynku, usunięciem kolizji z istniejącym nie funkcjonującym ciepłociągiem.

Projekt wykonany zgodnie z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego NR 242/2015 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM z dnia 13 października 2015 r.

### **2.2 Stan istniejący zagospodarowania działki**

Na działce nr 24/34 przy ul. Westfala 3 obecnie znajduje się budynek filii nr 2 Biblioteki Publicznej w Grodzisku Mazowieckim. Budynek zrealizowany w 2009 r. jest budynkiem parterowym, niepodpiwniczonym, z dachem płaskim. Wysokość budynku nie przekracza 7,5m.

Konstrukcja budynku tradycyjna murowana z cegły silikatowej. Ściany wewnętrzne murowane z cegły silikatowej 12cm - działowe i 24cm - nośne. Stropy prefabrykowane z płyt kanałowych. Dach budynku kryty papą. Elewacja wykonana z paneli aluminiowych, mocno przeszklona.

Budynek zlokalizowany jest na terenie działki wchodzącej w obszar osiedla z zabudową z lat 70-tych XX wieku.

Ściany zewnętrzne z bloczków betonowych i gazobetonowych.

W budynku znajdują się instalacje: elektroenergetyczne, wodne, kanalizacyjne, grzewcze, wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej. Źródłem ciepła jest węzeł ciepły.

Stan techniczny budynku jest bardzo dobry. Budynek jest na stałe użytkowany. Usterkami występującymi są, nieszczelność dachu i problemy z wentylacją grawitacyjną. Przez cały okres funkcjonowania budynek poddany był raz przebudowie w 2013r. - przearanżowaniu wnętrza.

Obiekt tworzy zwartą bryłę na rzucie prostokąta o wymiarach 14,33x26,25m.

Wejście do budynku znajduje się od strony południowej.

Obiekt kubaturowy nie jest obiektem będącym pod opieką konserwatora zabytków, a także teren na którym się znajduje nie jest objęty strefą zabytkową ani wytycznymi konserwatorskimi.

Działka inwestycyjna nie wchodzi w obręb pasa drogowego jest działką częściowo utwardzoną, częściowo pokryta roślinnością niską uporządkowaną (trawy i krzewy).

Zieleń ta znajduje się od strony północnej, wschodniej i zachodniej. Od strony południowej znajduje się utwardzony plac z pojedynczymi skupiskami zieleni.

Na teren działki nie prowadzi żaden wjazd. Parkingi do obiektu znajdują się od strony wschodniej na działkach 40/2, 23/10, 24/24.

Przez działkę przebiegają instalacje uzbrojenia podziemnego w postaci instalacji wodociągowej, energetycznej sanitarnej i deszczowej oraz ciepłowniczej. Wszystkie te instalacje w terenie obsługują istniejący budynek. Od strony południowej na działkę wchodzi nieczynny ciepłociąg, który na skutek rozbudowy będzie podlegał usunięciu.

Teren inwestycji nie posiada istotnych różnic wysokościowych, jest płaski.

#### Ukształtowanie i podłoże terenu

Szczegółowa informacja dotycząca podłoża w ekspertyzie geotechnicznej dołączonej do projektu.

### **2.3 Projektowane zagospodarowanie działki**

Całość inwestycji projektuje się jako dostępna dla osób niepełnosprawnych. Projektowany rozbudowywany budynek oparty został na rzucie prostokąta i dostosowany do kształtu i możliwości lokalizacyjnych działki. Obiekt istniejący zlokalizowany w północnej części działki zgodnie z zaleceniami i wytycznymi inwestora, zostanie rozbudowany w kierunku południowym i wschodnim.

Rozbudowa ta jest zgodna zapisami MPZP.

W rzucie budynek będzie tworzyć bryłę o wymiarach maksymalnych 21,51 x 28,41m i pozostanie on budynkiem parterowym, niepodpiwniczonym.

Główna bryła po rozbudowie będzie oddalona od drogi ul. Westfala o 2,34m od strony wschodniej i 16,97m od strony południowej, zgodnie z zapisami w MPZP i nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną wzdłuż wschodniej i południowej granicy działki.

Teren ani budynek nie jest objęty ochroną konserwatorską.

Budynek projektowany oddalony od granic działki:

- od strony północnej 4,00m,
- od strony południowej 11,53m,
- od strony wschodniej 2,34m (w najwęższym miejscu),
- od strony zachodniej 4,00m.

Budynek jest odsunięty od istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich:

- dz. nr 40/1 i 23/9 – działki wolne od zabudowy w strefie północnej od budynku rozbudowywanego, teren boisk sportowych - tereny rekreacyjno-sportowe
- dz. nr 24/24 - działka wolna od zabudowy - ul. Westfala
- dz. nr 24/24 – działka wolna od zabudowy - ul. Westfala
- dz. nr 32/1, 22/1, 39/2 – działki z budynkiem hali sportowej - odległość 9,37m

Dach nad budynkiem płaski ze spadkiem - około 3%.

Od strony południowej podcień osłaniający główne wejście do budynku.

Po dokonanych obliczeniach i analizach stwierdzono zgodność zaprojektowanej wysokości nowego budynku z zapisami MPZP . Po przeanalizowaniu możliwej zapisanej w MPZP linii zabudowy stwierdzono, że nowy budynek nie wykracza poza określoną nieprzekraczalną linią zabudowy na obszarze działki inwestycyjnej.

Jednocześnie zachowano w projekcie wytyczne MPZP dotyczące formy, koloru projektowanego budynku.

Parter budynku projektowanego usytuowano na poziomie obecnym 104,90m n.p.m.

Przebudowa i rozbudowa budynku projektowana w konstrukcji tradycyjnej murowanej ze stropami monolitycznymi.

Elewacje budynku wentylowane z okładziną z paneli na rąbek stojący i drewna (w podcieniach).

Teren wokół budynku tworzy przestrzeń zieloną przeznaczoną do rekreacji.

Budynek po rozbudowie, jak i obecnie korzystać będzie z miejsc parkingowych wzdłuż działek drogowych nr 40/2, 23/10, 24/24. Obecnie jest to około 19 miejsc parkingowych.

Dostęp do parkingu zapewnia także dojazd do strefy technicznej budynku od strony północnej. Zaprojektowany został tam chodnik biegnący do wejścia do węzła ciepłego.

Od strony ulicy Westfala, przeprojektowany został plac.

W projekcie terenu utwardzonego wokół budynku zostały przebrukowane nowym materiałem trwałym i spójne z wizją obiektu i otoczenia. Zastosowano nawierzchnie utwardzone z betonowej kostki 20x20cm.

Na terenie zachowane zostało oświetlenie zewnętrzne, zewnętrzna kanalizacja sanitarna i deszczowa, wodna oraz elektryczna.

Zgodnie z Warunkami Technicznymi, ścieki bytowe z terenu projektowanej inwestycji, będzie można odprowadzić istniejącą instalacją na terenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  300 mm zlokalizowanej w ulicy Szczerkowskiego.

Odprowadzenie wody deszczowej istniejącą instalacją na terenie  $\varnothing$  160 mm do kanalizacji deszczowej w dz. nr 24/33.

Źródłem zasilania w wodę jest istniejąca instalacja na terenie  $\varnothing$  40 przyłączona do wodociągu o  $\varnothing$  100mm zlokalizowanego w działce nr. ewid. 24/24 w ulicy Westfala.

Ciepło dostarczane będzie istniejącym przyłączem CN40 z ciepłociągu na dz. nr 40/1.

Zasilanie zewnętrzne istniejące z wewnętrznej linii zasilającej ze stacji transformatorowej na dz. nr 24/25

#### Szata roślinna

W projekcie utrzymano istniejącą szatę roślinną w formie nienaruszonej. W ramach nowej aranżacji planowane są nowe nasadzenia.

### **2.4 Zestawienie - Bilans terenu**

Powierzchnia terenu	-	1260,00 m <sup>2</sup> co stanowi 100% działki
Powierzchnia zabudowy istniejącej	-	373,71 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy projektowanej	-	185,39m <sup>2</sup>
<u>Łącznie powierzchnia zabudowy</u>	-	<u>559,10m<sup>2</sup> co stanowi 44,37% działki</u>

Powierzchnia użytkowa	-	528,11 m <sup>2</sup>
Powierzchni chodników	-	184,3 m <sup>2</sup> co stanowi 14,63%

Powierzchnia biologicznie czynna na terenie ( bez powierzchni dachu )	-	516,60 m <sup>2</sup> co stanowi 41,00%
--	---	---

Intensywność zabudowy	-	0,44
-----------------------	---	------

### **2.5 Ograniczenia wynikające z zapisów MPZP**

#### **2.5.1 Rodzaje ograniczeń**

Zgodnie z zapisami MPZP dla terenu opracowania nie występują ograniczenia czy zakazy co do zabudowy czy zagospodarowania terenu uniemożliwiające wykonanie powyższej inwestycji. Projektowany rozbudowany budynek zlokalizowany jest zgodnie z załącznikiem graficznym do MPZP i obowiązującą nieprzekraczalną linią zabudowy.

Wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę 44,37% (MPZP do 60%) - warunek spełniony.

Udział powierzchni biologicznie czynnej 41,00% (MPZP min. 40%) - warunek spełniony.

Intensywność zabudowy 0,44 (MPZP min.0,1, max. 0,9)

Wysokość zabudowy wynosi 7,50m (MPZP do 8m) - warunek spełniony.

Kolorystyka elewacji budynku i dachu - szara (MPZP - "... nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: beżowego, kremowego, żółtego, zielonego, błękitnego, szarego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i zielonego ...") - warunek spełniony.

Dach budynku płaski (MPZP - kat nachylenia połaci dachowej: ustala się dachy płaskie do 10<sup>0</sup>).

Teren nie będzie ogrodzony.

Elementy małej architektury: ławki, drewniane podesty, kosze, lampy.

Na terenie nie będą lokalizowane tablice reklamowe.

Liczba miejsc postojowych na działce nr 40/2, 23/10 przy budynku 21 miejsc - parking istniejący (MPZP - 3 miejsca do parkowania na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla pozostałych usług, z uwzględnieniem rotacji) - warunek spełniony.

Powierzchnia działki 1260m<sup>2</sup> (MPZP - min.1000m<sup>2</sup>) - warunek spełniony

Szerokość frontu działki 34,58m (MPZP - min.16m) - warunek spełniony



### **2.5.2 Informacje o wpisie do rejestru zabytków**

Teren nie jest objęty ochroną konserwatora zabytków.

### **2.5.3 Dane o wpływie eksploatacji górniczej**

Działki przeznaczone pod inwestycje nie są objęte obszarem eksploatacji górniczej.

### **2.5.4 Wpływ zagospodarowania działki na otoczenie, środowisko, higienę i zdrowie użytkowników**

Projektowane zagospodarowanie działki nie tworzy zagrożenia dla środowiska naturalnego oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku. Projektowany budynek nie został zaliczony do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego, a zastosowane rozwiązania np. zielonego dachu zwiększa - uzupełnia powierzchnie biologicznie czynną terenu. Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działkach, na których został zaprojektowany. Inwestycji nie oddziałuje na tereny działek sąsiednich oraz nie wpływa niekorzystnie na interesy sąsiadów.

Budynek swoją bryłą nie przesłania światła innym budynkom i lokalom się w nich znajdującym zapewnia spełnienie §13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Budynek nie zaciemnia sąsiednich działek zapewnia spełnienie §60.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Odległości budynku od budynków i działek sąsiednich są zgodne z §12.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych i wynosi:

od strony północy dz. nr 40/1 - teren boiska SP 2 - działka niezabudowana

od strony południowej dz. nr 24/24 - ulica Westfala - działka niezabudowana

od strony wschodniej dz. nr 24/24 - ulica Westfala - działka niezabudowana

od strony zachodniej dz. nr 32/1, 22/1, 39/2 teren hali sportowej i SP 2 - zabudowa hali sportowej

Odległość miejsc postojowych od działek sąsiednich spełnia §18.19. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych i wynosi:

Miejsca parkingowe istniejące zlokalizowane na działkach nr 40/2, 23/10, 24/24.

Lokalizacja śmietników spełnia §23.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, wiata śmietnikowa istniejąca poza zakresem opracowania zachowana.

Rodzaj projektowanej inwestycji nie figuruje w wykazie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na stan środowiska i nie wymaga sporządzania raportu oddziaływania na środowisko działki i jej otoczenia, zgodną z obowiązującymi normami i przepisami Prawa Budowlanego. Akty prawne w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zmianami)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 )

Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460)

Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zmianami)

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

### **2.6.1 Droga pożarowa**

Droga pożarowa, jest dla budynku ul. Westfala oddalona od budynku o 16,75m.

### **2.6.2 Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę**

Obiekt wymaga zewnętrznych oraz wewnętrznych hydrantów. Hydranty zewnętrzne oddalone od budynku w odległości: do 22,52m i 34,08m w ul. Westfala (odległość wskazana na mapie).

## **2.7 Inne dane związane ze specyfiką i charakterem inwestycji**

### **2.7.1 Rozwiązania uniwersalnego projektowania**

Projektując budynek kierowano się idea uniwersalnego projektowania.

#### Zagospodarowanie

##### Ciągi piesze

Chodnik stanowiący główne dojście zaprojektowano o szerokości 2,05m z krawężnikiem pograżonym – zlicowanym z terenem zielonym. Chodniki w ramach komunikacji w obrębie terenu min 1,8m zgodnie z Warunkami Technicznymi. Spadek poprzeczny chodnika max 2%.

Zastosowano materiały nawierzchni spełniające wymogi antypoślizgowości – płytę betonową, na pełnej szerokość ciągów głównych. Ze względu na niewynoszenie chodnika ponad teren zielony na więcej niż 2cm, nie planuje się dodatkowych pasów o zmiennej fakturze, które stanowiłyby by miały informację fakturowo inną dla osób niewidomych. W ramach ciągów pieszych nie wprowadza się utrudnień, czy barier dla osób niewidomych w postaci barier architektonicznych czy ograniczeń miejscowych szerokości przejścia.

#### Pokonywanie różnic wysokościowych

Na terenie działki ze względów na jej charakterystykę nie istnieją znaczne różnice wysokościowe.

#### Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych

Na terenie działek nr 40/2, 23/10, 24/24 tuż przy budynku znajdują się miejsca dla samochodów osób niepełnosprawnych.

Miejsce parkingowe z oznaczeniem kolorystycznym oraz piktogramem zgodnie z rozporządzeniem znak poziomy P-24. Przy stanowisku znak pionowy D-18a i znak pionowy T-29.

Ogranicznikiem parkowania jest istniejący krawężnik wzdłuż krótszego boku stanowiska postojowego wyniesiony na 10cm.

## **2.8 Informacje o obszarze oddziaływania**

### **Określenie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego**

W myśl znowelizowanego Art. 20 pkt.1 Prawa budowlanego, od 28 czerwca 2015 r. do obowiązków projektanta należy określenie obszaru oddziaływania obiektu. Art. 3 pkt 20 Ustawy w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu: należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu.

#### **WPLYW NA SĄSIEDZTWO OBSZARU ODDZIAŁYWANIA PRZEZ BUDYNEK PROJEKTOWANY**

Charakterystyka zabudowy sąsiedniej względem granic działki:

- północna - dz. nr 40/1 i 23/9 – działki wolne od zabudowy w strefie północnej od budynku rozbudowywanego, teren boisk sportowych - tereny rekreacyjno-sportowe
- południowa - dz. nr 24/24 - działka wolna od zabudowy - ul. Westfala
- wschodniej - dz. nr 24/24 – działka wolna od zabudowy - ul. Westfala
- zachodnia - dz. nr 32/1, 22/1, 39/2 – działki z budynkiem hali sportowej - odległość 9,37m

#### **A. Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego:**

Warunki usytuowania budynku w relacji do granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi	§12 -WT	projekt
północna	§12 ust.1 pkt 1 uwzględniając § 13, 60 i 271–273 - min 4,00 m	4,00 m = 4,00m Warunek spełniony
południowa	§12 ust.1 pkt 1 uwzględniając § 13, 60 i 271–273 - min 4,00 m	11,53m > 4,00m Warunek spełniony
wschodnia	§12 ust.1 pkt 1 uwzględniając § 13, 60 i 271–273 - min 4,00 m	2,34 < 4,00m Warunek spełniony nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona wg MPZP w linii granicy działki - działka sąsiednia drogowa
zachodnia	§12 ust.1 pkt 1 uwzględniając § 13, 60 i 271–273 - min 4,00 m	4,00m = 4,00m Warunek spełniony

2. oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie bryły (formy), które dotyczy:

- przesłaniania

Zjawisko przesłaniania analizuje się na podstawie §13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Odległość budynku mającego pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń. Analiza spełnienia minimalnych wymagań w zakresie przesłaniania, jest niezbędna zarówno w odniesieniu do terenów zabudowanych jak i niezabudowanych.

Przesłanianie w relacji do zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych	§13 ust. 1 pkt 1a - WT	projekt
wschodnia	Nie występuje	Nie występuje
północna	Nie występuje	Nie występuje
zachodnia	Nie występuje	Nie występuje
południowa	Nie występuje	Nie występuje

• zacieniania

Zjawisko zacieniania reguluje §60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 8.00–16.00, natomiast pokoje mieszkalne – w godzinach 7.00–17.00.

Zacienianie w relacji do zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych	§60 - WT	projekt
wschodnia	Nie występuje	Nie występuje
północna	Nie występuje	Nie występuje
zachodnia	Nie występuje	Nie występuje
południowa	Nie występuje	Nie występuje

Wnioski z analizy przesłaniania i zacieniania:

- zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z ogólnych przepisów techniczno-budowlanych, które regulują warunki lokalizacji i realizacji inwestycji (§13, §60) - dla terenów objętych analizą w zakresie istniejącego zainwestowania nie następuje zmiana warunków użytkowania, w sposób zasadniczy zmieniająca istniejący standard użytkowy.
- zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z przesłanek lokalnych, dotyczących regulacji Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub możliwości uzyskania Warunków Zabudowy (kontynuacja funkcji i formy) - po realizacji planowanej inwestycji na sąsiednich działkach, będzie możliwe uzyskanie warunków zabudowy o parametrach właściwych dla rejonu lokalizacji.

**B. Analiza uwarunkowań formalno-prawnych obejmująca przepisy techniczno-budowlane oraz pozostałe przepisy, których unormowania mogą mieć wpływ na określenie obszaru oddziaływania obiektu.**

1. Analiza 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. 69 z późn. zmianami) 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 1994 r. Prawo budowlane - Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zmianami) odniesienia szczegółowe do przepisu:

• Rozdział 3,

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych §18, 19

Miejsca postojowe dla samochodów obsługujących obiekt znajdują się na działkach nr 40/2, 23/10, 24/24, które to działki są działkami drogowymi. Istniejące usytuowanie miejsc postojowych ponadto jest zgodnie z WT w analizowanym obszarze wyznaczonym w celu określenia oddziaływania obiektu nie powoduje ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich ponieważ parkingi te znajdują się w pasie działek drogowych.

• Rozdział 4,

Miejsca gromadzenia odpadów stałych § 23.1. Istniejące usytuowanie miejsca dla kontenerów na odpady zgodne z WT nie powoduje ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich, śmietnik zlokalizowany w altanie poza zakresem opracowania.

• Rozdział 6, Studnie § 31

W analizowanym obszarze wyznaczonym w celu określenia oddziaływania obiektu nie występują studnie – brak ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich.

• Rozdział 7, Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe §36.

W analizowanym obszarze wyznaczonym w celu określenia oddziaływania obiektu zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe nie występuje - zgodnie z WT §36 ust.2 pkt.1 – brak ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę.

• Rozdział 8, Zieleń i urządzenia rekreacyjne § 40

W analizowanym obszarze wyznaczonym w celu określenia oddziaływania obiektu występują tereny rekreacyjne.

Lokalizacja inwestycji w stosunku do terenów rekreacyjnych na działkach sąsiednich - strona wschodnia	§40 ust. 3	projekt
droga wewnętrzna	min 10m	Nie występuje
Okna pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi	min 10m	25,00 m do bieżni lekkoatletycznej
miejsce gromadzenia odpadów	min 10m	Nie występuje
Lokalizacja inwestycji w stosunku do terenów rekreacyjnych na działkach sąsiednich	§19 ust. 1 pkt. 1	25,00 m do bieżni lekkoatletycznej
miejsca postojowe dla samochodów osobowych	min 7,0m	Nie występuje

Nie ma ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich.

Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe

- Rozdział 2, Odporność pożarowa budynków § 213 i §217
- Rozdział 7, Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe § 271 budynek niski 7,50m.

Parter: Każda z sal bibliotecznych i sala wielofunkcyjna kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL III - (założono możliwość przebywania łącznie we wszystkich pomieszczeniach ok. 100 osób, ale jednocześnie w grupie do 50 osób).

– zgodnie z §212 - klasa odporności ogniowej "D"

Odległość między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego	§271 – WT z uwzględnieniem §272 i §273 oraz §213 i §216	projekt
północna	ZL – PM dla $Q \leq 1.000$ – min 12,0 m	78,01 m (na dz. nr 7/1 i 7/2) warunek spełniony
południowa	ZL – PM dla $Q \leq 1.000$ – min 15,0 m	6,79 m do stacji trafo - warunek spełniony - ściana oddzielenia pożarowego
wschodnia	ZL – PM dla $Q \leq 1.000$ – min 12,0 m	13,26 m warunek spełniony
zachodnia	ZL – PM dla $Q \leq 1.000$ – min 8,0 m	9,37 m warunek spełniony

Po powyższej analizie uwzględniającej przepisy, które mogłyby wprowadzić jakiekolwiek ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym w zabudowie nieruchomości znajdujących się w otoczeniu terenu inwestycji, na ich podstawie wyznaczono obszar oddziaływania inwestycji który obejmuje, dz. nr 24/34 w obrębie 0033.

Główny projektant  
mgr inż. arch Rafał Sokołowski  
upr. bud. nr 6/R-141/LOOIA/10

Sprawdzający projektu  
mgr inż. arch Marcin Sztajerowski  
upr. bud. nr 19/R-135/LOIA/08