

Załącznik nr. 1 stanowiący  
integralną część projektu nr 217/2020  
z dnia 02.10.2020 zawierający 177  
szczegółowych kart rysunków i opis

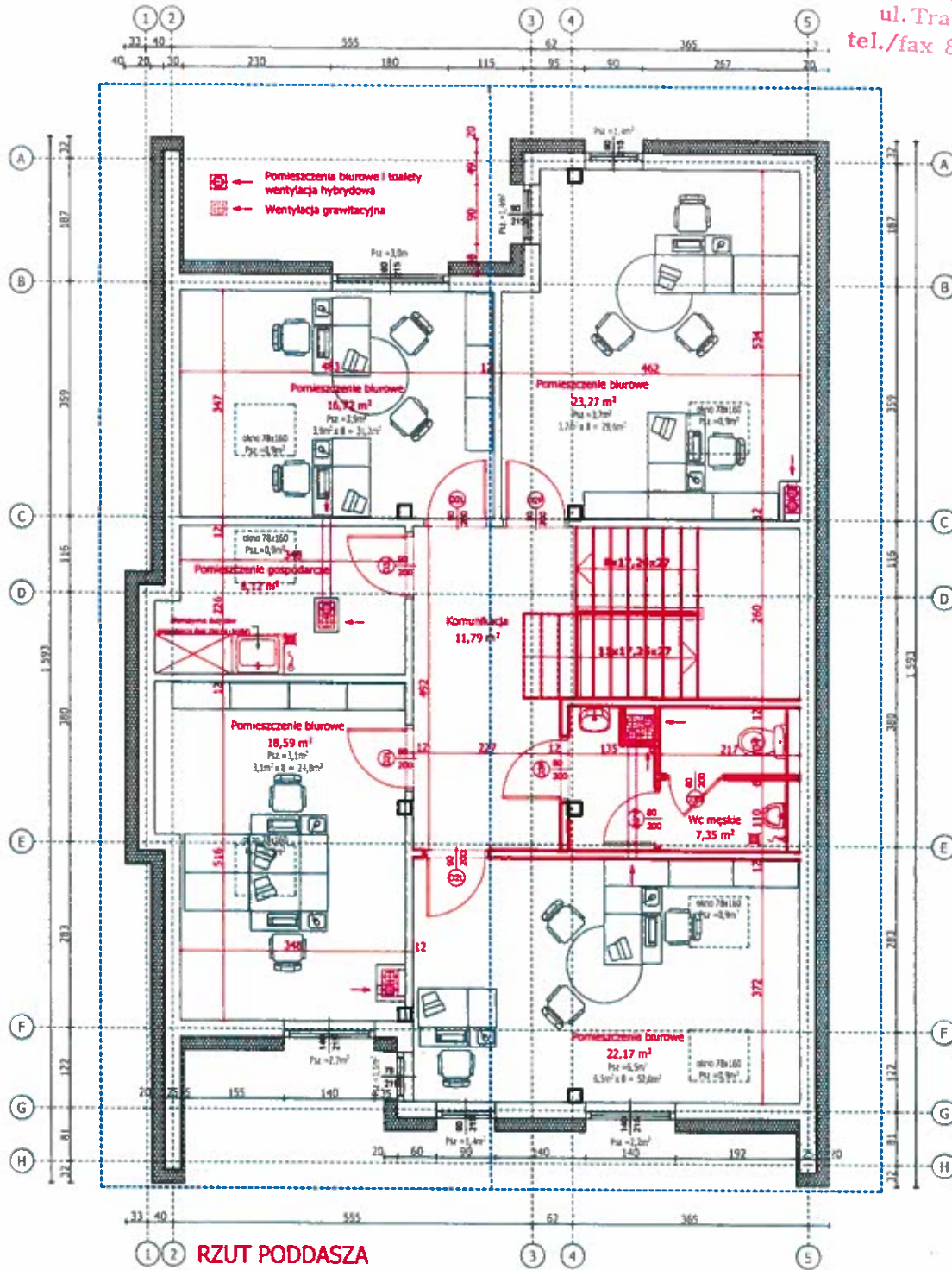
Z up. STAROSTY  
Agnieszka Szewcukowska  
Kierownik Wydziału  
Budownictwa i Ochrony Środowiska

**RZUT PARTERU**

Uzgodniono pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń/ z zastrzeżeniami

Data: 15.10.2020  
Lp.: 10/20  
mgr inż. Małgorzata Budzicka  
Rzecznikowa d/sanitarno-higienicznych  
Uprawnienia Głównego Inspektora Sanitarnego  
z dn. 21.05.2001 Nr 180-BPIO/01  
Olsztyn ul. Korczaka 3/6  
Tel. 527-38-58

INWESTOR:	Stowarzyszenie Lokalna Grupa Działania "Brama Mazurskiej Krainy" Plac Wolności 1, 13-100 Nidzica	BRANŻA:	ARCHITEKTURA
		DATA:	październik 2020
TEMAT:	PROJEKT BUDOWLANY zagospodarowania terenu oraz adaptacji projektu typowego "DOM NICEA" na budynek usługowy, działka nr 89/3, obręb geodezyjny Kamionka, gmina Nidzica	NR RYS.:	<b>A-01</b>
		SKALA:	<b>1:100</b>
RYSUNEK:	<b>Rzut parteru</b>	PROJEKT BUDOWLANY	
PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Anita Świat upr bud nr 9/WM OKK/2007		
SPRAWDZAJĄCY:	mgr inż. arch. Maciej Deja upr bud. nr 74/81/OL		



Uzgodniono pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń / z zastrzeżeniami .....

Data: 15.10.2020  
Lp.: 10/20  
mgr inż. *[Signature]*  
Przedstawiciel Biura Projektów i Usług  
Uprawnienia Głównego Inspektora Sanitarnego  
z dn. 21.05.2001 Nr 180-BPiO/01  
Olsztyn ul. Korczaka 3/6  
Tel. 527-38-58

INWESTOR:	Stowarzyszenie Lokalna Grupa Działania "Brama Mazurskiej Krainy" Plac Wolności 1, 13-100 Nidzica	BRANŻA:	ARCHITEKTURA
		DATA:	październik 2020
TEMAT:	PROJEKT BUDOWLANY zagospodarowania terenu oraz adaptacji projektu typowego "DOM NICEA" na budynek usługowy, działka nr 89/3, obręb geodezyjny Kamionka, gmina Nidzica	NR RYS.:	<b>A-02</b>
		SKALA:	<b>1:100</b>
RYSUNEK:	<b>Rzut poddasza</b>	PROJEKT BUDOWLANY	
PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Anita Świat upr. bud. nr 9/WM OKK/2007	<i>[Signature]</i>	
SPRAWDZAJĄCY:	mgr inż. arch. Maciej Deja upr. bud. nr 74/B1/OL		

## OPIS TECHNICZNY

do projektu budowlanego zagospodarowania terenu oraz adaptacji projektu typowego „DOM NICEA” na budynek usługowy, dz. nr 89/3, obręb geodezyjny Kamionka, gmina Nidzica

### A. PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Decyzja nr 73/2020 o warunkach zabudowy, wydana przez Burmistrza Nidzicy, dnia 25 sierpnia 2020r.
2. Decyzja o zmianie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, wydana przez Burmistrza Nidzicy, dnia 28 września 2020r.
3. Aktualna mapa sytuacyjno – wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500, zaktualizowana w dniu 17.09.2020, przez geodetę uprawnionego mgr inż. Marka Nowaka.
4. Opinia geotechniczna do projektu budynku usługowego opracowana przez mgr Marka Winskiewicza.
5. Obowiązujące normy i przepisy prawa budowlanego.

### B. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest wykonanie projektu budowlanego zagospodarowania terenu oraz adaptacja projektu typowego „DOM NICEA” na budynek usługowy, na działce Nr 89/3, obręb geodezyjny Kamionka, gmina Nidzica.

Projekt zagospodarowania terenu stanowi uzupełnienie projektu katalogowego architektoniczno-budowlanego budynku „DOM NICEA”, wykonanego przez Pracownię Projektową Łukasza Giełdoń DOM PASJA, ul. Zatorska 33, 34-100 Wadowice.

### C. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest adaptacja projektu katalogowego budynku „DOM NICEA” na budynek usługowy, z dostosowaniem do lokalnych warunków.

W skład projektu wchodzi:

- projekt katalogowy architektoniczno –budowlany „DOM NICEA”,
- projekt zagospodarowania terenu (budynek, tereny zielone, powierzchnie utwardzone),
- przyłącza mediów niezbędnych dla funkcjonowania domu (energia, wodociąg, kanalizacja sanitarna),
- opinia geotechniczna do projektu budynku usługowego.

## D. OPIS ISTNIEJĄCEGO I PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działka nr 89/3 zabudowana jest budynkiem usługowo-mieszkalnym oraz szklarnią. Różnica poziomu terenu wynosi ok. 1,0m. Teren opada w kierunku południowego narożnika działki. Droga dojazdowa powiatowa (działka nr 86) znajduje się od strony północnej, od strony zachodniej znajduje się droga gminna (działka nr 88), z której przewidziano zjazd na działkę.

W projekcie przyjęto odległości budynku zgodnie z zapisami decyzji o warunkach zabudowy, które zakładają nieprzekraczalną linię zabudowy.

Budynek zlokalizowany od granicy z pasem drogowym gminnym (działka nr 88) - 8,0m, od granicy z pasem drogowym powiatowym (działka nr 86) minimum 8,0m.

Na terenie działki nr 89/3, zaprojektowano przyłącze wodociągowe do istniejącej wewnętrznej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej studni głębinowej ST-1, o głębokości do 30m i maksymalnym poborze do 5m<sup>3</sup> na dobę, wykonanej zgodnie z Ustawą Prawo Wodne (na potrzeby budynku usługowego) i zlokalizowanej na działce nr 89/4.

Zaprojektowano przyłącze kanalizacji sanitarnej do szczelnego zbiornika bezodpływowego na nieczystości o pojemności 3m<sup>3</sup>.

Projektowane złącze kablowo-pomiarowe ENERGA-OPERATOR posadowione przy linii rozgraniczającej działki 89/3 i 88 od strony wewnętrznej drogi gminnej.

## E. OPINIA GEOTECHNICZNA

Budowa geologiczna badanego terenu jest prosta. W podłożu, pod glebą, występują wodnolodowcowe piaski z soczewkami mulów.

Spod fundamentów budynku należy w całości usunąć próchnicze grunty glebowe warstwy I. Pod nimi występują nośne piaski i muły warstwy II i III.

Warunki wodne są korzystne dla budynku niepodpiwniczonego – wody gruntowej do zbadanej głębokości nie stwierdzono. Konieczna jest izolacja przeciwwilgociowa.

Wg Rozporządzenia MTBiGM z kwietnia 2012 roku stwierdzono warunki gruntowo-wodne można traktować, jako proste. Obiekt zaliczono do pierwszej kategorii geotechnicznej.

Głębokość przemarzania gruntów w tym rejonie wynosi 1,0m (wg PN-81/B-03020).

## F. OPIS OGÓLNY INWESTYCJI I ZGOSPODAROWANIA TERENU

### **1. Budynek usługowy**

- Budynek mieszkalny jednorodzinny „DOM NICEA” adaptowany na budynek usługowy (funkcja biurowa), wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony.

- Bryła budynku ma kształt czworoboku o wymiarach po zewnętrznym obrysie ścian 10,78x16,63m.
- Budynek w technologii tradycyjnej murowanej, przykryty dachem dwuspadowym, o konstrukcji drewnianej, kąt nachylenia połaci 35°, krycie dachówką.
- Stropy między piętrowe - żelbetowe, monolityczne gr. 18cm.
- Schody żelbetowe o gr. 18cm.
- Przewody grawitacyjne murowane wg systemu Shiedel.
- W pomieszczeniach biurowych i toaletach zastosowano wentylację hybrydową.

## 2. Przyłącza do budynku

2.1. Energetyczne – projektowany budynek zasilony będzie ze złącza kablowo-pomiarowego, przy linii rozgraniczającej działki 89/3 i 88 od strony wewnętrznej drogi gminnej, wg opracowania ENERGA-OPERATOR S.A.

2.2. Wodociągowe – projektowany budynek zasilany będzie w zimną z własnego ujęcia – projektowane podłączenie do istniejącej sieci wewnętrznej zasilanej z istniejącej studni głębinowej zlokalizowanej na działce nr 89/4. Studnia o głębokości do 30m i maksymalnym poborze do 5m<sup>3</sup> na dobę wykonana została zgodnie z Ustawą Prawo Wodne na potrzeby budynku usługowego. Projektowane przyłącze nie zwiększy bilansu sumarycznego poboru wody z istniejącej studni i nie przekroczy 5m<sup>3</sup> na dobę. Woda ze studni skierowana zostanie do:

- zasilenia w wodę projektowanego budynku poprzez urządzenia do uzdatniania wody.

Po ułożeniu wodociągu oraz przed jego zasypaniem należy przeprowadzić próbę ciśnieniową a następnie jego dezynfekcję.

2.3. Kanalizacji sanitarnej - zaprojektowano grawitacyjne odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej. Ścieki z budynku odprowadzane będą poprzez projektowane przyłącze do projektowanego zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na terenie posesji. Przewidziano montaż zbiornika o pojemności 3,0m<sup>3</sup>.

Zaprojektowano zbiornik jednokomorowy wykonany z laminatu poliestrowo-szklanego (GRP) f-my EKO-SUM serii TITANIUM o poj.3m<sup>3</sup>. Zbiornik montować w gruncie zgodnie z instrukcją montażu dostarczoną przez producenta zbiornika. Przed przysypaniem przyłącza wykonać próbę szczelności.

2.4. Zaopatrzenie w ciepło – źródłem ciepła dla potrzeb c.w.u. oraz c.o. będzie kocioł elektryczny, wodny Kospel typu EKCO.M3 o mocy maksymalnej 16 kW.

Kocioł jest wyposażony w sterownik pogodowy.

2.5. Moduły fotowoltaiczne - Kocioł wspomagany projektowaną elektrownią słoneczną, która składać się będzie z zespołów modułów fotowoltaicznych podzielonych na 14 części (paneli o mocy 300W) o takiej samej mocy. Zastosowane panele będą współpracowały z inwerterem (przetwornicą). Energia elektryczna produkowana przez elektrownię będzie zasilac potrzeby własne budynku.

Moduły fotowoltaiczne (baterie słoneczne) - baterie słoneczne są to urządzenia elektroniczne, które wykorzystują zjawisko fotowoltaiczne do zamiany promieniowania słonecznego na prąd elektryczny. Moduły połączone między sobą tworzą panele fotowoltaiczne, z których energia przekazywana jest za pomocą połączeń kablowych do inwerterów. Panele zainstalowane zostaną na stelażach wykonanych w wersji stacjonarnej, posadowionych bezpośrednio na dachu budynku. Sposób i miejsce montażu paneli fotowoltaicznych uzgodnić z konstruktorem na etapie montażu. Zastosowany inwerter umożliwi przetworzenie wytworzonego poprzez panele słoneczne prądu o stałym napięciu na prąd przemienny 400VAC. W nowoprojektowanej elektrowni zastosowano 1 szt. inwenter IP65 3-faz..

### 3. Schody, chodniki, powierzchnie utwardzone

Schody zewnętrzne wzdłuż tarasu i taras wg rysunków załączonego gotowego projektu architektoniczno-budowlanego.

Chodniki, podjazdy - zastosować nawierzchnię z kostki ażurowej na podkładzie betonowym lub ze żwiru/grysu.

Takie nawierzchnie są trwalsze od gruntowych stabilizowanych.

Na gruntach przepuszczalnych można układać nawierzchnie żwirowe bez podbudowy, robiąc wykop głębokości 5-7 cm i nakładając tam wilgotną mieszaninę żwiru z gliną w stosunku 2:1.

Na glebach zwięzłych konieczne jest ułożenie podbudowy. Może to być: gruz ceglany, gruba frakcja żużla paleniskowego, kamienie odpadowe itp. Grubość podbudowy powinna wynosić 8-10 cm. Nawierzchnie utwardzone powinny mieć obrzeża; mogą być nimi: typowe prefabrykowane obrzeża betonowe, połamane płyty chodnikowe układane równą krawędzią do góry, okrągłaki, drewniane podkłady kolejowe, itp.

Nawierzchnie z luźnego żwiru i grysu należy układać w krawężnikach. Ich powierzchnia powinna być o 2-3 cm zagłębiona w stosunku do krawężnika.

### 4. Odwodnienie nawierzchni utwardzonych

Ze względu na brak sieci kanalizacji deszczowej/ogólnospławnej odprowadzenie wód opadowych na terenie własnej działki. Teren należy tak ukształtować, aby woda spływała na teren nieutwardzony w granicach własnej działki nr 89/3.

Odwodnienie powierzchniowe ze względu na zastosowany materiał nawierzchni utwardzonych – kostka ażurowa z wypełnieniem np. żwirem lub grysem.

Odwodnienie terenu – ujmowanie wód opadowych odbywać się będzie powierzchniowo w granicach działki 89/3.

Wody opadowe nie będą odprowadzane do wód powierzchniowych.

#### 5. Lokalizacja miejsca na pojemniki służące do gromadzenia odpadów stałych

Istniejące przy wjeździe na posesję od strony drogi powiatowej.

Zawarta umowa z ZGK wywóz nieczystości.

#### 6. Przystosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych

Zgodnie z obowiązującym warunkami technicznymi, budynek został przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo, ze szczególnym uwzględnieniem osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

Kondygnacja parteru w całości jest udostępniona dla osób niepełnosprawnych, poprzez likwidację różnic poziomów i schodów oraz zapewnienie bezpośredniego wejścia z poziomu terenu. Toaleta ogólnodostępna dla osób niepełnosprawnych znajduje się na parterze w centralnej części budynku.

#### 7. Instalacja telekomunikacyjna

Projektowany obiekt usługowy stanowi część integralną przedsiębiorstwa społecznego „Garncarska Wioska”. Na terenie działki 91/1 do budynku głównego o funkcji usługowej z częścią biurową doprowadzona jest linia telekomunikacyjna, tam też mieści się główna centrala, z której dostarczany jest sygnał na pozostałe budynki.

#### 8. Zieleń

Planowana inwestycja nie zakłada wycinki żadnych drzew oraz w żaden sposób nie narusza alei objętej ochroną konserwatorską. Drzewa znajdują się w pasie drogowym (wzdłuż drogi powiatowej). Ponad to aleja znajduje się poza istniejącą linią ogrodzenia biegnącego wzdłuż drogi powiatowej. Planowana inwestycja nie wychodzi poza tę linię ogrodzenia, zatem w żaden sposób nie będzie naruszała drzew wchodzących w skład zabytkowej alei drzew.

### G. BILANS TERENU

Powierzchnia terenu objętego opracowaniem - działka nr 89/3 – ok.  $6185\text{m}^2$  – 100%, w tym:

1. Powierzchnia zabudowy – budynek projektowany –  $158,2\text{m}^2$  – 2,5%
2. Powierzchnia zabudowy – budynki istniejące –  $239,9\text{m}^2$  – 3,9%
3. Powierzchnie utwardzone projektowane –  $610,8\text{m}^2$  – 9,9%
4. Powierzchnie utwardzone istniejące –  $692,7\text{m}^2$  – 11,2%
5. Powierzchnia terenów zielonych –  $4483,4\text{m}^2$  – 72,5%

## H. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Wnioskowany teren znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 – Zbiornik Działdowo oraz Zbiornika Subniecka warszawska nr 215.

Planowana inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko naturalne i zdrowie wg obowiązujących ustaw i rozporządzeń i nie wymaga sporządzania raportu oddziaływania na środowisko.

Projektowany budynek usługowy z usługą nieuciążliwą (pomieszczenia biurowe) nie stwarza zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Budynek z projektowanym wyposażeniem oraz w przewidywanym sposobie użytkowania nie emituje hałasów, wibracji i zanieczyszczeń wymagających stosowania środków ochronnych.

Rodzaj usług przyjęty w projekcie oraz przyjęte rozwiązania nie zakładają dokuczliwych źródeł hałasu, powodujących brak oddziaływań akustycznych.

Planowana inwestycja nie zmieni sposobu i zakresu korzystania ze środowiska w kontekście powietrza atmosferycznego, nie wpłynie na wzrost jego zanieczyszczenia i nie będzie źródłem jakichkolwiek zanieczyszczeń wprowadzanych do środowiska.

Ścieki odprowadzane do projektowanego szczelnego zbiornika na nieczystości nie wpłyną na zanieczyszczenie środowiska.

## I. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Na działce objętej inwestycją występują ograniczenia wynikające z dziedzictwa kulturowego.

Na terenie objętym inwestycją znajdują się obiekty objęte formami ochrony zabytków tj. aleja o wybitnych i wyróżniających walorach historyczno-przyrodniczo-krajobrazowych.

W związku z powyższym zakazuje się wycinki drzew wchodzących w skład zabytkowej alei drzew, a prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa, prowadzić należy w sposób najmniej szkodzący drzewom z uwzględnieniem niezbędnego, stosownego zabezpieczenia drzew na okres prowadzenia prac.



## J. WARUNKI OCHRONY POŻAROWEJ BUDYNKU

- Budynek usługowy zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi: ZL III „D”.
- Budynek – niski.  
Maksymalna wysokość budynku – 8,30m.  
Ilość kondygnacji podziemnych - 0  
Ilość kondygnacji nadziemnych - 2 (w tym poddasze użytkowe)  
Kubatura budynku: 953m<sup>3</sup>  
Powierzchnia użytkowa: 204,91m<sup>2</sup>  
Powierzchnia całkowita: 263m<sup>2</sup>
- Projektowana strefa pożarowa ~205,0 m<sup>2</sup>.
- Pomimo iż dla budynku niskiego nie są wymagane drogi pożarowe, do budynku prowadzą drogi dojazdowe (powiatowa i gminna), które mogą stanowić drogi pożarowe.

Zgodnie z § 213 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wymagania dotyczące klasy odporności pożarowej budynków określone w § 212 nie dotyczą budynków:

**c) o kubaturze brutto do 1000 m<sup>3</sup> przeznaczonych do wykonywania zawodu lub działalności usługowej i handlowej, także z częścią mieszkalną,**

**Zatem budynek nie podlega wymaganiom dotyczącym klasy odporności pożarowej.**

W związku z powyższym nie ma konieczności dokonania uzgodnienia projektu z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Pomimo braku wymagań dotyczących klasy odporności pożarowej budynku zastosowano wydzielenie drzwiami EI30 pomieszczenia technicznego w poziomie parteru zgodnie z rzutem parteru.

Zwiększono szerokość drzwi oraz poziomych i pionowych dróg ewakuacyjnych:

- **POZIOME DROGI EWAKUACYJNE:**
  - Wyjścia z pomieszczeń na drogi ewakuacyjne są zamykane drzwiami. Szerokość wyjścia ewakuacyjnego wynosi nie mniej niż 0,9 m.
  - Szerokość poziomych dróg ewakuacyjnych nie jest mniejsza niż 1,2m, ponieważ projektowane pomieszczenia, przeznaczone są dla maksymalnie 20osób
  - Wysokość dróg ewakuacyjnych nie jest mniejsza niż 2,2m, natomiast wysokość przejścia, drzwi lub lokalnego obniżenia - 2m.

- Drzwi ewakuacyjne z budynku otwierają się na zewnątrz.
- Dopuszczalna długość dojsć ewakuacyjnych, od wyjścia z pomieszczenia na drogę ewakuacyjną do wyjścia na zewnątrz budynku, mierzona wzdłuż osi dojsścia, wynosi:
  - przy jednym dojsściu – maksymalnie 30m (w projekcie ~20m).
- PIONOWE DROGI EWAKUACYJNE:
  - Graniczne wymiary schodów przedstawiają się następująco:
    - minimalna szerokość użytkowa biegu - 1,2 m,
    - minimalna szerokość spocznika - 1,5 m.
  - W budynku należy umieścić w miejscach oznaczonych i łatwo dostępnych gaśnice przeliczeniowy ładunek 2kg lub 3l na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.  
Rozwiązanie będzie spełnione przy zastosowaniu gaśnicy o ładunku 4kg, umieszczonej w okolicy strefy wejściowej.

Opracowała:

mgr inż. arch. Anita Świat

