

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY

INWESTOR	ZAKŁAD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH W PRUSZCZU GDAŃSKIM SAMORZĄDOWY ZAKŁAD BUDŻETOWY Ul. Grunwaldzka 71A 83-000 Pruszcz Gdański
TEMAT OPRACOWANIA	Przebudowa lokalu mieszkalnego wraz z przystosowaniem dla potrzeb osoby niepełnosprawnej
ADRES INWESTYCJI	Działka 108/7 obręb 0010 jednostka ewidencyjna 220404_1 Pruszcz Gdański ul. Słowackiego 28/1
FAZA PROJEKTU	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY
KATEGORIA OBIEKTU	Kategoria XIII –budynek mieszkalny wielorodzinny

SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU BUDOWLANEGO:

I.p.	Rodzaj	Strona
1.	Projekt zagospodarowania terenu	
2.	Opinie Uzgodnienia	
3.	Projekt architektoniczno – budowlany	

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

INWESTOR

ZAKŁAD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH W PRUSZCZU GDAŃSKIM
SAMORZĄDOWY ZAKŁAD BUDŻETOWY
Ul. Grunwaldzka 71A
83-000 Pruszcz Gdański

TEMAT OPRACOWANIA

Przebudowa lokalu mieszkalnego wraz z przystosowaniem dla potrzeb osoby niepełnosprawnej

ADRES INWESTYCJI


Działka 108/7 obręb 0010 jednostka ewidencyjna 220404_1
Pruszcz Gdański ul. Słowackiego 28/1

FAZA PROJEKTU

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY

KATEGORIA OBIEKTU

Kategoria XIII –budynek mieszkalny wielorodzinny

Branża		Autor	Uprawnienia	Podpis
Architekt ura	Projektował	mgr inż. arch. Violetta Binięda uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej	534/POOKK/2013	

Niniejszy projekt budowlany stanowi integralną część
pozwolenia na budowę z dnia 13.04.2022
Nr 408/2022
AB6240. 180 2022-LS MP

Projekt budowlany *projektowany*
lokalu mieszkalnego
zatwierdzam dnia 13.04.2022

Z up. STAROSTY
Kolme
Sylvia Duma
NACZELNIK WYDZIAŁU
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

Gdańsk, styczeń 2022

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1. Opis techniczny projektu zagospodarowania terenu
2. Projekt zagospodarowania terenu 1:500
3. Rampa dla osoby niepełnosprawnej 1:50

str. 3.....
str. 12.....
str. 15.....

Spis zawartości opracowania

CZĘŚĆ OPISOWA.

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia.
2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacja o obiektach budowlanych przewidzianych do rozbiórki
3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu w tym:
 - A) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi
 - B) Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków
 - C) Układ komunikacyjny
 - D) Sposób dostępu do drogi publicznej
 - E) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu
 - F) Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu.
4. Zestawienia powierzchni:
 - A) Powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony
 - B) Powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników
 - C) Powierzchni biologicznie czynnej
 - D) Powierzchni innych terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących.
5. Informacje i dane:
 - a) Rodzaj ograniczeń i zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli są wymagane.
 - b) Informacja 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.
 - c) Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego.
 - d) Informacje 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.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę wraz z ich parametrami technicznymi.
7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych
8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia.

Inwestycja będzie realizowana na działce budowlanej składającej się z działki gruntu **108/7** obręb 0010 przy ul. Słowackiego w Pruszczu Gdańskim.

Przedmiotem inwestycji jest wykonanie robót budowlanych w celu przystosowania lokalu dla potrzeb osoby niepełnosprawnej i tak aby posiadał niezależne wejście raz z rampą dla osoby niepełnosprawnej.

Zakres zamierzenia budowlanego.

Zakres zawarty w niniejszej dokumentacji obejmuje projekt:

- Przebudowy lokalu mieszkalnego
- Dodatkowe wejście do budynku wraz z rampą dla osoby niepełnosprawnej
- Brama i furtka dodatkowa obsługiwana z istniejącego zjazdu

2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacja o obiektach budowlanych przewidzianych do rozbiórki

2.1 Istniejące zagospodarowanie terenu.

Działka nr 108/7 jest obecnie zabudowana budynkiem mieszkalnym z 4 lokalami mieszkalnymi oraz budynkiem gospodarczym. Ponadto działka posiada pełne uzbrojenie tj. instalację wody wraz z przyłączem do sieci wodociągowej, instalację kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej, przyłącze gazu, przyłącze elektryczne i teletechniczne.

2.2 Rozbiórki.

W ramach inwestycji nie przewiduje się rozbiórek.

3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu w tym:

A) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Do urządzeń budowlanych związanych z projektowanym budynkiem zalicza się:

Rampa dla osoby niepełnosprawnej.

B) Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Kanalizacja sanitarna.

Bez zmian. Do sieci kanalizacji sanitarnej.

Kanalizacja deszczowa.

Bez zmian

C) Układ komunikacyjny

Działka posiada ~~dla~~ zjazdu z ul. Słowackiego. Jeden używany, drugi przygotowany w pasie drogowym lecz nie używany. Projektuje się wykonanie bramy oraz bramki o sumarycznej szerokości 4,5m przy drugim wjeździe. Będzie ono wykorzystywane do obsługi mieszkania przystosowanego dla osoby niepełnosprawnej.

Dodatkowo projektuje się rampę dla osoby niepełnosprawnej wykonaną z kostki betonowej gładkiej. Zgodnie z rysunkiem PZT-02.

Projektuje się bramę dwuskrzydłową, rozwierną. Bramę i bramkę należy wykonać wypełnioną panelem 2D w kolorze Antracyt, rozmiar oczka 5x20cm. Rama skrzydła profil stalowy 4x4, słupki bramy – profil stalowy 8x8

D) Sposób dostępu do drogi publicznej

Bez zmian tj. z ul Słowackiego drogi gminnej

E) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Bez zmian.

Przyłącze wodociągowe i sanitarne.

Bez zmian

Instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej.

Bez zmian

Przyłącze elektroenergetyczne.

Bez zmian

F) Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu.

Bez zmian

Zieleń.

Nie planuje się ingerencji w zieleń wysoką i średnią. Jedynie likwiduje się fragment trawnika w celu realizacji rampy.

4. Zestawienia powierzchni:

Obliczenia powierzchni zabudowy oraz powierzchni użytkowej wykonano w oparciu o Normę PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

- A) Powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony

POWIERZCHNIA TERENU

Powierzchnia działki	855m ²
----------------------	-------------------

POWIERZCHNIA ZABUDOWY – bez zmian

Budynek mieszkalny istniejący	107,20	
Budynek gospodarczy istniejący	73,80	
RAZEM	181,00	21,17%
Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego	-	35%
max powierzchnia zabudowy	-	

- B) Powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników

Nawierzchnie utwardzone istniejące – płyty yomb – 69,25 m².

Nawierzchnie utwardzone projektowane – kostka betonowa płaska – 26,75 m²

SUMA POWIERZCHNI UTWARDZONYCH 96,00m²

Miejsca postojowe.

Zgodnie z zapisami MPZT należy zaprojektować miejsca postojowe w proporcji 1m.p./mieszkanie, tj.:

Bez zmian

- C) Powierzchni biologicznie czynnej

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA

Nawierzchnie utwardzone – kostka betonowa (chodniki, dojścia, tarasy)	96.00	0	-	-
Powierzchnia zabudowy	181.00	0	-	
Tereny zielone (trawniki, ogródki)	578	1	578	
			578.00	67.60%
Powierzchnia biologicznie czynna minimalna wymagana Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego			342.00	40%

- D) Powierzchni innych terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z

decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących.

5. Informacje i dane:

- a) Rodzaj ograniczeń i zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli są wymagane.

Przebudowa będzie realizowana w oparciu o zapisy Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Wschód” – teren pomiędzy ul. Powstańców Warszawy, Chopina, Prusa, torami kolejowymi relacji Gdańsk – Tczew, ul. PCK, Kasprówicza, Kopernika, a wschodnią granicą administracyjną miasta Uchwała Nr XXIII/230/2004r. z dnia 25 sierpnia 2004r.

Projekt nie obejmuje budowy nowego budynku jedynie przebudowę lokalu mieszkalnego w istniejącym budynku. Jedyna ingerencja w zagospodarowanie terenu to wykonanie rampy oraz bramy wraz z furtką. Dlatego też nie brano pod uwagę parametrów z miejscowego planu zagospodarowania terenu dotyczących projektowania nowych budynków lub rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów.

- b) Informacja 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 nie jest objęty ochroną konserwatorską.

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

Nie dotyczy

- d) Informacje 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.

Projektowane obiekty nie oddziałują negatywnie na środowisko.

Realizacja inwestycji nie będzie wymagać wycinki drzew i krzewów.

Zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. 2016, poz. 353 ze zm.) oraz z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ze zm. (t.j.: Dz. U. 2016, poz. 71), przedsięwzięcie p.n. „Przebudowa lokalu mieszkalnego w istniejącym budynku przy ul. Słowackiego 28”, w tym:

NORD ARCHITEKCI sp.z o.o.

Ul. Aleksandra Majkowskiego 17. 84-207 Bojano pracownia@nordarchitekci.pl

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY
PRZEBUDOWA LOKALU MIESZKALNEGO
UL. SŁOWACKIEGO 28/1 PRUSZCZ GDAŃSKI

53) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

— 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1—5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1—3 tej ustawy,

— 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,

56) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

— przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego

60) drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 oraz obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg oraz obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1—5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;

79) sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km, z wyłączeniem ich przebudowy metodą bez wykopów oraz przyłączy do budynków;

Nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Hałas.

Dopuszczalny poziom hałasu w pomieszczeniach mieszkalnych zgodnie z Normą PN-87/B-02151/02. Wynosi w dzień: 40dB, natomiast w nocy 30dB.

Obszar objęty inwestycją znajduje się otoczeniu osiedla domów jednorodzinnych i lasu. Parametry nie są przekroczone

Gospodarka odpadami.

Odpady stałe stanowiąc będą odpady bytowe związane z funkcjonowaniem osiedla.

Nie będą występować żadne odpady niebezpieczne.

Planuje się ustawienie zestawu śmietników do segregacji odpadów. Śmietniki zlokalizowane będą w narożniku działki, po jednym zestawie na jeden budynek.

Odpady będą segregowane i wywożone przez koncesjonowane przedsiębiorstwo.

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

- budynek zaliczony do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV
- klasa odporności ogniowej – bez zmian

Bezpieczeństwo pożarowe, użytkowania, ochrona przed hałasem i drganiami, ochrona środowiska oraz warunki higieniczno – zdrowotne są zapewnione poprzez odpowiednie zlokalizowanie inwestycji względem innych obiektów oraz zastosowanie odpowiednich rozwiązań materiałowych, technicznych i funkcjonalnych zgodnych z odnoszonymi przepisami w tym przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – m. In. Zgodnie z §12, 13, 207 i 272.

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

Brak

8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Podstawa prawna: art. 34 ust. 3, ppkt 5) Ustawy Prawo Budowlane;

- §12,13.1 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- §60 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- §213, 271 oraz 235 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

Przedmiotowy budynek, planowany zakres inwestycji oraz związane z nimi roboty budowlane charakteryzuje następujący sposób oddziaływania na otaczający obszar:

HAŁAS I WIBRACJE: Podczas użytkowania projektowanego budynku nie powstają hałasy oraz wibracje powodujące zakłócenia w użytkowaniu sąsiednich działek budowlanych;

ZANIECZYSZCZENIE POWIETRZA, ZAPACHY: Użytkowanie projektowanego budynku nie spowoduje powstania dodatkowego zanieczyszczenia powietrza oraz zapachów uciążliwych dla sąsiednich działek budowlanych;

ZACIENIANIE: bez zmian

PRZESŁANIANIE: bez zmian

Dla zabudowy ISTNIEJĄCEJ, przesłanianie także nie zachodzi.

OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA Zgodnie z §212 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690), przedmiotowy budynek kwalifikuje się do klasy odporności ogniowej „D”.

MOŻLIWOŚCI ZABUDOWY SĄSIEDNICH DZIAŁEK BUDOWLANYCH Projektowany zakres robót budowlanych nie wpływa negatywnie na możliwości dalszej zabudowy sąsiednich działek budowlanych;

RUCH SAMOCHODOWY I INNY ZWIĄZANY Z UŻYTKOWANIEM BUDYNKU Użytkowanie przedmiotowej działki budowlanej nie spowoduje uciążliwości komunikacyjnych sąsiednich działek budowlanych;

WPŁYW NA DOBRO SĄSIEDZTWO I INNE: Projektowane prace budowlane nie wpłyną negatywnie na „dobrosąsiedztwo” i nie powodują innych negatywnych oddziaływań na sąsiednie działki budowlane;

W związku z powyższą analizą zakres oddziaływania przedmiotowego budynku obejmuje wyłącznie przedmiotową działkę budowlaną.

Zasięg obszaru oddziaływania obiektu obejmuje działkę 108/7

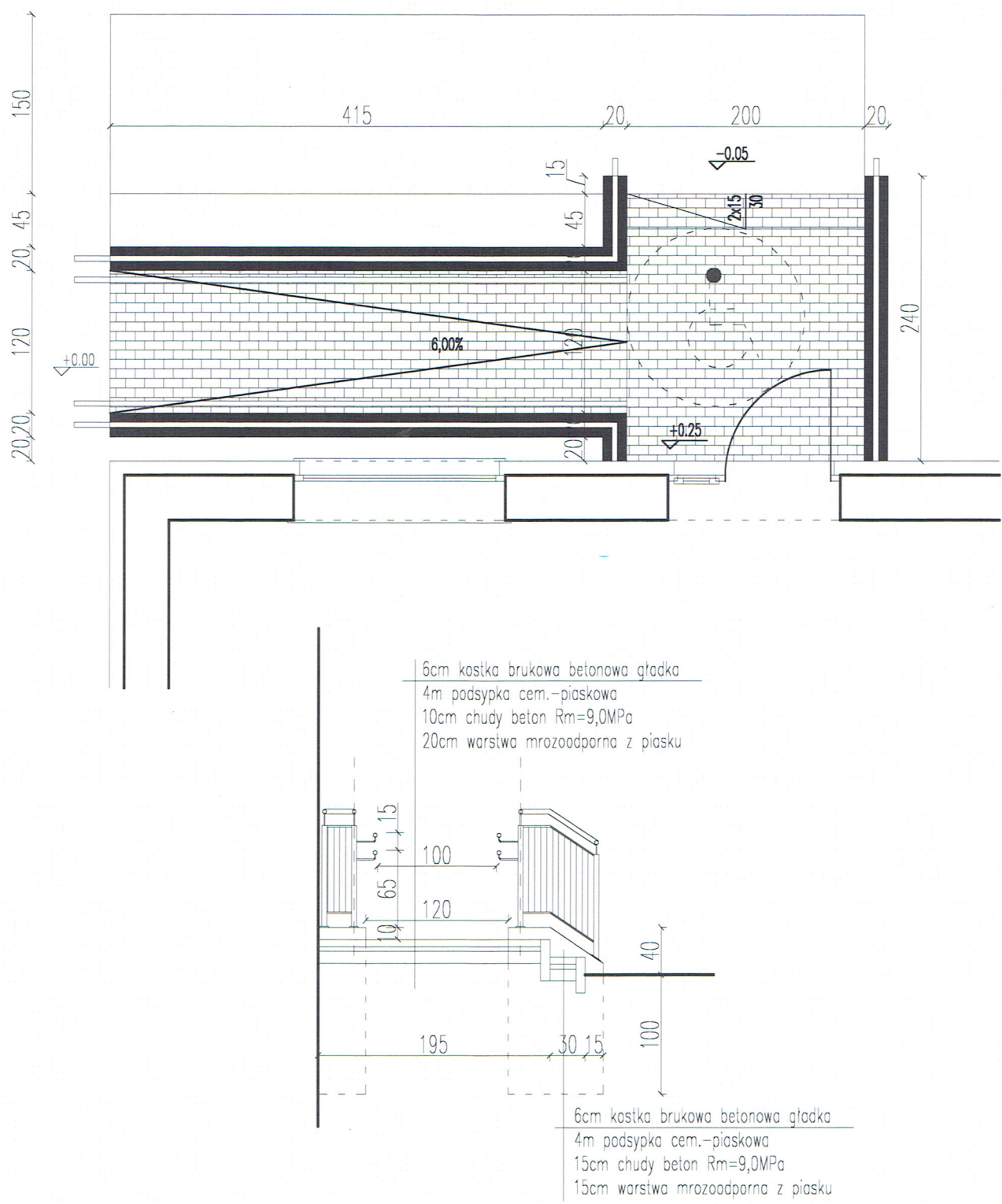
9. Uwagi.

brak

Opracował:

mgr inż. arch. Violetta Döring - Binięda

nr upr. 534/POOKK/2013



beton C16/20

NORD ARCHITEKCI sp. z o.o. ul. Majkowskiego 17 84-207 Bojano pracownia@nordarchitekci.pl www.nordarchitekci.pl +48 790 011 132 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY Zakład Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim Samorządowy Zakład Budżetowy ul. Grunwaldzka 71A 83-000 Pruszcz Gdański	Budynek mieszkalny Wielorodzinny przystosowanie lokalu mieszkalnego dla potrzeb osoby niepełnosprawnej		skala 1:50
	nazwa rysunku rampa dla niepełnosprawnych		
	adres Pruszcz Gdański ul. Słowackiego 28/1 dz. nr 108/7 obręb10 jed.ewid. 220401_1		
	projektował mgr inż. arch. Violetta Döring - Binięda uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej 534/POOKK/2013	data 01/2022	PZT-02

OPINIE, UZGODNIENIA, POZWOLENIA

INWESTOR	ZAKŁAD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH W PRUSZCZU GDAŃSKIM SAMORZĄDOWY ZAKŁAD BUDŻETOWY Ul. Grunwaldzka 71A 83-000 Pruszcz Gdański
TEMAT OPRACOWANIA ADRES INWESTYCJI	Przebudowa lokalu mieszkalnego wraz z przystosowaniem dla potrzeb osoby niepełnosprawnej Działka 108/7 obręb 0010 jednostka ewidencyjna 220404_1 Pruszcz Gdański ul. Słowackiego 28/1
FAZA PROJEKTU	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY
KATEGORIA OBIEKTU	Kategoria XIII –budynek mieszkalny wielorodzinny

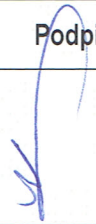
SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1. Oświadczenie art. 34 ust. 3d Ustawa Prawo Budowlane	str. 16....
2. Oświadczenie art. 33 ust 2 pkt 10 Ustawa Prawo Budowlane	str. 17....
3. Uprawnienia i zaświadczenia projektantów	str. 18....
4. Wypis z planu miejscowego	str. 20....
5. Opinia kominiarska	str. 10....
6. BIOZ	str. 42....

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 34 ust. 3d ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 1333) oświadczamy, iż niniejszy projekt budowlany został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

INWESTOR	ZAKŁAD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH W PRUSZCZU GDAŃSKIM SAMORZĄDOWY ZAKŁAD BUDŻETOWY Ul. Grunwaldzka 71A 83-000 Pruszcz Gdański
TEMAT OPRACOWANIA	Przebudowa lokalu mieszkalnego wraz z przystosowaniem dla potrzeb osoby niepełnosprawnej
ADRES INWESTYCJI	Działka 108/7 obręb 0010 jednostka ewidencyjna 220404_1 Pruszcz Gdański ul. Słowackiego 28/1

Branża		Autor	Uprawnienia	Podpis
Architektura	Projektował	mgr inż. arch. Violetta Binięda uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej	534/POOKK/2013	

Gdańsk, styczeń 2022

OŚWIADCZENIE

W związku z art. 33 ust. 2 pkt 10 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127) oświadczam, że nie ma możliwości podłączenia projektowanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, z późn. zm.). Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

INWESTOR


ZAKŁAD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH W PRUSZCZU GDAŃSKIM
SAMORZĄDOWY ZAKŁAD BUDŻETOWY
Ul. Grunwaldzka 71A
83-000 Pruszcz Gdański

TEMAT OPRACOWANIA

Przebudowa lokalu mieszkalnego wraz z przystosowaniem dla potrzeb osoby niepełnosprawnej

ADRES INWESTYCJI

Działka 108/7 obręb 0010 jednostka ewidencyjna 220404_1
Pruszcz Gdański ul. Słowackiego 28/1

Branża	Autor	Uprawnienia	Podpis
Architektura	mgr inż. arch. Violetta Binięda uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej	534/POOKK/2013	

Gdańsk, styczeń 2022



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

POMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: PO/KK/w/0609

Gdańsk, dnia 19 czerwca 2013 r.

DECYZJA nr 534/POOKK/2013

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3, art. 13 ust. pkt 1 i ust. 41 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), 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 późn. zm.), § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późn. zm.) oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 267)

stwierdza się, że

Pani

mgr inż. arch. Violetta Barbara Binięda

urodzona w dniu 23.11.1984 r. w Pszczółkach

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

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

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

Członkowie Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów:

Przewodnicząca
Komisji

Elżbieta
Zdunkowska-
Mróz

Wiceprzewodniczący
Komisji

Romuald Cieluch

Sekretarz
Komisji

Joanna
Wciorka - Konat

Członek
Komisji

Daniela Milan-
Konopka

Członek
Komisji

Barbara
Wilemborek

Członek
Komisji

Antoni
Wolański

Otrzymują:

1. Strona (wnioskodawca): Violetta Barbara Binięda, 80-336 Gdańsk, Karpacka 8A/25
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
 - 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane
 - 2) Rada Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP.
3. a.a.

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Violetta Barbara Döring-Binięda

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **534/POOKK/2013**, jest wpisana na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-1340**.

Członek czynny od: 10-12-2014 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 22-10-2021 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2022 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Bartosz Macikowski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PO-1340-AAF8-1645-1BD5-959B

UCHWAŁA Nr XXIII/230/2004 r.**RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI****z dnia 25 sierpnia 2004 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Wschód” – teren pomiędzy ul. Powstańców Warszawy, Chopina, Prusa, torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew, ul. PCK, Kasprowicza, Kopernika, a wschodnią granicą administracyjną miasta.

Na podstawie art. 18, ust. 1, pkt 5 i art. 40 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) w związku z art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 6, poz. 41)

RADA MIASTA**u c h w a ł a , c o n a s t ę p u j e****D Z I A Ł I****PRZEPISY OGÓLNE****§ 1**

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański”, uchwalonym przez Radę Miasta Pruszcz Gdański uchwałą Nr XXX/234/2001 z dnia 21 lutego 2001 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego „Osiedle Wschód” zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 260,3 ha w granicach pomiędzy ulicami: Powstańców Warszawy, Chopina, Prusa, torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew, ul. PCK, Kasprowicza, Kopernika, a wschodnią granicą administracyjną miasta.

2. Granice planu określa rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. **Integralne części uchwały stanowią:**

- 1/ załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
- 2/ załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do planu,
- 3/ załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

§ 3

Celem ustaleń planu jest:

- 1/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad rozwoju zrównoważonego,
- 2/ ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkalnymi,
- 3/ ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 4/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

§ 4

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1/ przeznaczenie poszczególnych terenów oraz zasady ich zagospodarowania,
- 2/ określenie terenów dla celów publicznych,
- 3/ określenie zasad kształtowania i ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 4/ określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 5

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2,
- 3/ **rysunku** – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2, ust. 1 pkt 1,
- 4/ **„Studium”** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański” uchwalone przez Radę Miasta z dnia 21 lutego 2001 r., uchwała Nr XXX/234/2001,
- 5/ **strefie** – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem,
- 6/ **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu,
 - **oznaczenie literowe** – określa przeznaczenie terenów,
 - **oznaczenie literowe z liczbą** – oznacza różne warunki zagospodarowania,
- 7/ **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Pruszcza Gdańskiego,
- 8/ **podziały wtórny działek** – należy przez to rozumieć wszelkie nowe podziały geodezyjne w stosunku do ustalonych granic nieruchomości z okresu realizacji jej pierwszej zabudowy,

- 9/ **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połaci 30° - 45°,
- 10/ **intensywność zabudowy netto** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji naziemnych budynków do powierzchni działki, każdego realizowanego przedsięwzięcia,
- 11/ **maksimum zabudowy powierzchni działki** – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy na działce,
- 12/ **wielkości powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie.

DZIAŁ II

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

ROZDZIAŁ 1

W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 6

1. **Ustala się następujące podstawowe funkcje dla obszaru planu i poszczególnych jego części:**
 - 1/ *jako dominującą określa się funkcję mieszkaniową z przewagą zabudowy jednorodzinnej,*
 - 2/ *w części południowej funkcje usług produkcyjnych i składów oraz różnych form działalności usługowo – gospodarczej połączonych z funkcjami mieszkaniowymi,*
 - 3/ *przy ul. Kopernika w rejonie kościoła koncentracja funkcji mieszkaniowo – usługowych,*
 - 4/ *w części północno – zachodniej wzdłuż linii kolejowej określa się funkcje przemysłowe, ograniczone sąsiedztwem funkcji mieszkaniowych,*
 - 5/ *między ulicami Powstańców Warszawy, Chopina i Emilii Plater funkcje zabudowy wielorodzinnej.*
2. W obszarze planu wyklucza się lokalizację handlowych obiektów wieloprzestrzennych.

§ 7

1. **Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach** przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z poszczególnymi strefami związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu.
3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zielen, przyłącza i urządzenia infrastruktury, śmietniki z obudową itp.
4. W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami, które nie mogą być przedmiotem nowych działań realizacyjnych ani rozbudowy obiektów istniejących.

5. **Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących przebudowywanych.**
6. Adaptacja istniejącego zagospodarowania w tym różnych form działalności usługowych, obiektów produkcyjnych i składowych następuje, jeżeli nie są w szczególnej kolizji z otoczeniem poprzez naruszenie zasad określonych w § 9 ust. 1, 3 i 4. Obiekty te mogą być remontowane i modernizowane.
7. Ustala się prawo do realizacji zabudowy na granicy działek, jeżeli nie naruszy to interesu stron.
8. Ustalenia ust. 7 dotyczą szczególnie form zabudowy bliźniaczej i szeregowej zarówno mieszkaniowej jak usługowej, magazynowej i produkcyjnej z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej i sanitarnej.
9. W postępowaniu realizacyjnym należy uwzględnić ochronę wartościowych drzew, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
10. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów. Scalenie gruntów na rzecz ich właścicieli następuje w oparciu o przepisy szczególne z uwzględnieniem wielkości działek wg ustaleń działu III, bez prawa naruszenia ustalonych funkcji terenów.
11. Linie zabudowy określa § 23 oraz zapisy w poszczególnych paragrafach działu III.
12. Zasady podziału terenów określa się w § 10.

§ 8

1. **Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć w zakresie obiektów produkcyjnych i składow mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko.**
2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także możliwości adaptacji istniejących terenów i obiektów.
3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, drogami i liniami kolejowymi.

§ 9

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic i linii kolejowych dla których obowiązują zasady jak w ust. 5.
3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.
4. Zmiana wg ust. 3 może być wstrzymana, jeżeli nastąpi stosowne powiększenie obszaru własności i użytkowania lub zostaną wykonane za porozumieniem stron ekrany izolujące gwarantujące spełnienie ustaleń ust. 1. Wykonanie ekranów w formie zieleni izolacyjnej następuje wg zasad określonych w § 67.
5. W odniesieniu do ulic oraz linii kolejowych, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej.
6. Działania jak w ust. 5 powinny polegać na wykonaniu ekranów technicznych, ekranów z zielenią, zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków lub wprowadzeniu stosownych rozwiązań technicznych.

7. Zobowiązania do wykonania ustaleń jak w ust. 5 i 6 w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie uprawomocnienia niniejszego planu, będą leżały po stronie odpowiednio zarządcy drogi lub zarządcy linii kolejowej ze stroną poszkodowaną w zakresie sposobu i terminu wykonania zabezpieczeń przed hałasem.

§ 10

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami regulacyjnymi,** których przebiegi przedstawione są na rysunku.
2. Linie regulacyjne zbieżne z istniejącymi granicami ewidencyjnymi oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie regulacyjne wymagające ustalenia nowych granic ewidencyjnych, oznaczone są liniami przerywanymi.
4. Linie regulacyjne jak w ust. 2 i 3 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron obowiązujących norm prawnych.
5. Ustalone na rysunku granice podziału wewnętrznego określają zasadę podziału i nie są obowiązujące.
6. Podziały terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji, dojazdy wg zasad określonych na rysunku oraz w § 24.
7. Dla terenów niezabudowanych, przed dokonaniem podziałów jak w ust. 6, należy w ramach prac przedprojektowych opracować koncepcje urbanistyczne lub urbanistyczno – architektoniczne jako materiał pomocniczy do projektu podziału terenów.
8. Ustalenia ust. 7 nie są obowiązujące, jeżeli teren niezabudowany nie wymaga wprowadzenia podziałów dla realizacji nowej zabudowy.

ROZDZIAŁ 2

W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 11

1. **Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref,** związanych z zabudową, określa dział III.
2. **Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:**
 - 1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą otoczenia,
 - 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową, winny być pozytywne przykłady architektury historycznej i współczesnej z obszaru śródmieścia miasta Pruszcz Gdański,
 - 3/ dla obiektów pełniących różne funkcje publiczne, należy zapewnić opracowania projektowe gwarantujące dobry poziom dzieł architektonicznych,
 - 4/ w strefach konserwatorskich obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 3,
 - 5/ w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta,
 - 6/ gabaryty budynków, rodzaj dachów ich pokrycie i koloryt oraz ustawienie kalenic zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów określonymi w dziale III.

3. **Ustala się następujące zasady realizacji reklam:**

- 1/ tablice i urządzenia reklamowe mogą być realizowane wyłącznie poza granicami pasów drogowych i jedynie w tych strefach funkcjonalnych, w których są dopuszczane ustaleniami rozdziału III,
- 2/ reklamy należy wielkością i charakterem dostosować do architektury domów znajdujących się w ich tle,
- 3/ tablice i urządzenia reklamowe nie mogą zasłaniać i zacieniać terenów i obiektów bez zgody zainteresowanej strony,
- 4/ reklamy należy projektować łącznie z projektem budowlanym nowego obiektu, jeżeli wiążą się z jego funkcją.

ROZDZIAŁ 3

W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

§ 12

Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym, podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu i miasta Pruszcz Gdański:

- 1/ zespół parkowo – dworski przy zbiegu ulic Obrońców Westerplatte i Kasprowicza oraz zespoły zabudowy zagrodowej przy ul. Polskich Kolejarzy,
- 2/ ciągi historycznej zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulic: Kościuszki, Prusa, Kopernika, Słowackiego i Kochanowskiego.

§ 13

1. **Wyznacza się strefę bezpośredniej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – parkowego oznaczonego symbolem ZP1, obejmującą działki nr 2/23, 2/24, 2/25, 2/26 i 2/27.** Ochronie podlega budynek dworu oraz założenie parkowe tj. historyczna zielen i tworzony przez nią układ kompozycyjny. W obszarze strefy ustanawia się nadrzędność wymogów konserwatorskich. Głównym celem polityki konserwatorskiej w strefie jest rewaloryzacja historycznego zespołu. W odniesieniu do budynku dworu ochronie podlega jego bryła, forma architektoniczna, dyspozycja elewacji, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt okien oraz podziały stolarki okiennej), stosowane historyczne materiały budowlane i kolorystyka. W odniesieniu do zieleni ochronie podlega jej historyczna kompozycja założenia parkowego, występujące gatunki i zasady kształtowania zieleni.
2. W ramach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – parkowego jak w ust.1 wydziela się podstrefę oznaczoną na rysunku symbolem ZP1/MN obejmującą działki 2/24 i 2/25. W podstrefie przyjmuje się utrzymanie dotychczasowej funkcji mieszkaniowej bez możliwości lokalizacji nowych budynków, a także bez możliwości rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących z dopuszczeniem zmian kształtu dachu w sposób harmonizujący z historycznym otoczeniem. W przypadku prowadzenia remontów w istniejących budynkach stawia się

- wymóg estetyzacji i zharmonizowania z historycznym otoczeniem. W zagospodarowaniu terenu dla tego obszaru należy wprowadzać tworzywo roślinne, które w zakresie gatunków i zasad kompozycyjnych będzie kontynuacją założenia parkowego ZP1.
3. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej folwarku zespołu dworsko – parkowego obejmującego działki nr 2/5, 2/17, 2/21, 2/22 i część działki 2/3 jak na rysunku w obrębie terenu P3. W obszarze tej strefy nowa zabudowa winna odtwarzać historyczny układ przestrzenny dawnego folwarku. Wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 10 m do kalenicy. Dopuszcza się dachy dwuspadowe.
 4. W strefie ochrony konserwatorskiej zespołu parkowego jak w ust.1, w podstrefie jak w ust. 2 oraz w strefie jak w ust. 3 obowiązuje wymóg uzgadniania działań z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.
 5. Dla terenu oznaczonego symbolem P2/2 ustanawia się ograniczenie wysokości zabudowy do max. 6 m , ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo stref konserwatorskich jak w ust. 1 i 4.
 6. Zieleń izolacyjną wysoką ZPI/P wokół jednostki P2/P należy realizować z zastosowaniem tworzywa roślinnego występującego historycznie w parku jak w ust.1.
 7. **Poddaje się ochronie konserwatorskiej** następujące obiekty o wartościach historyczno – architektonicznych:
 - 1/ zespół zabudowy zagrodowej przy ul. Polskich Kolejarzy 31 na działce nr 140/6 i na części działki nr 140/8,
 - 2/ zespół zabudowy zagrodowej przy ul. Polskich Kolejarzy 34 na działkach nr 134/1,
 - 3/ budynki jednorodzinne przy ul. Kościuszki 3 na działce nr 20/4, 10 na dz.33/2, 11 na dz.16/1, 12 na dz.35/1, 13 na dz.15, 15 na dz.14, 17 na dz.13/1, 19 na dz.12, 21 na dz.11, 23 na dz.10, 25 na dz.9/5, 27 na dz.49, 34 na dz.45,
 - 4/ budynek jednorodzinny przy ul. Obrońców Westerplatte 22 na działkach nr 24/5 i 24/6,
 - 5/ budynki jednorodzinne przy ul. Prusa 1 na działce nr 26, 25 na dz.89, 31 na dz.86, 35 na dz.84, 37 na dz.83/6,
 - 6/ budynki jednorodzinne przy ul. Kopernika 12 na działce nr 26/6, 20 na dz.136/5, 22 na dz.135/4, 27 na dz.77, 29 na dz.76/1, 30 na dz.127/4, 32 na dz.126/11, 33 na dz.51/1,
 - 7/ budynki jednorodzinne przy ul. Słowackiego 2 na działce nr 2/4, 3 na dz.7, 4 na dz.3/7, 6 na dz.4/3, 11 na dz.10/5, 12 na dz.118/1, 15 na dz. 12/6, 16 na dz.116/3, 19 na dz.13/6, 28 na dz.108/7, 29 na dz.20/3, 38 na dz.100/7, 43 na dz.37/2, 45 na dz.38/2, 47 na dz.39/2, 50 na dz. 93/4, 66 na dz.81/4, 68 na dz.80/1, 70 na dz.79/1, 80 na dz.71/1, 84 na dz.67/1,
 - 8/ budynki jednorodzinne przy ul. Kochanowskiego 30 na dz.20/2, 32 na dz.20/1, 71 na dz.101/10, 98 na dz.33/2, 100 na dz.34/1, 142 na dz.40/8, 454/1, 459,
 - 9/ budynek usługowy przy ul. Kochanowskiego 8 na działce nr 43.
 8. Obiekty jak w ust. 7 obejmuje się strefą łącznie z ich działkami.
 9. **W obrębie stref jak w ust. 7 obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1/ w obiektach historycznych w granicach strefy obowiązuje ochrona bryły, formy architektonicznej, historycznej dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym kształtu okien i podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych; wszelkie zmiany w tym zakresie wymagają uzgodnienia z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi,
 - 2/ rozbiorke obiektów o wartościach historycznych dopuszcza się w przypadkach stwierdzenia w drodze orzeczenia technicznego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji

architektonicznej obiektu; zgodę na rozbiórkę obiektu historycznego wydaje się w uzgodnieniu z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.

10. Budynki realizowane w sąsiedztwie obiektów i zespołów jak w ust. 7, należy charakterem architektury dostosować do cech zabudowy historycznej.
11. W przypadku wpisania obiektów lub zespołów do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w stosownej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 14

1. **Wzdłuż granicy wschodniej miasta przebiega granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich**, którego ustalenia obowiązują na terenie gminy Pruszcz Gdański.
2. Ustala się zakaz realizacji w strefie przyległej do granicy jak w ust. 1 obiektów mogących dysharmonizować krajobraz Żuław.

§ 15

1. **W części północno – zachodniej obszaru planu obowiązują strefy ochrony archeologicznej**, oznaczone na rysunku, zgodnie z ewidencją Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
2. Strefy jak w ust. 1 obejmują następujące tereny:
 - 1/ pomiędzy ulicami Powstańców Warszawy, Lotniczą, Dąbrowskiego i Słoneczną oraz zachodni fragment terenów przy ul. Kochanowskiego i Kopernika,
 - 2/ zachodni fragment terenu pomiędzy ul. Prusa i ul. Kościuszki,
 - 3/ środkowa i północna część terenów pomiędzy ul. Obrońców Westerplatte, terenami kolejowymi i ul. PCK.
3. W obrębie stref jak w ust.1 obowiązują następujące zasady:
 - 1/ wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania, należy poprzedzić archeologicznymi badaniami ratowniczymi i wykonaniem dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej,
 - 2/ zakres badań ratowniczych oraz projektowane inwestycje wymagają opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku i uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku,
 - 3/ prowadzenie wszelkich prac ziemnych wymaga zapewnienia nadzoru archeologicznego.

§ 16

1. **Tereny położone w części wschodniej obszaru opracowania znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 112 B „Żuławy Gdańskie”.**
2. Szczegółowe zasady ochrony zbiornika obowiązywać będą wg rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
3. Do czasu określenia zasad jak w ust.2 wszelkie zamierzenia mogące stanowić zagrożenia dla czystości gruntu i wód wymagają uzgodnień Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

§ 17

1. **Obszar opracowania znajduje się w projektowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 112 B.**
2. Ustalenia § 16 ust. 2 i 3 obowiązują odpowiednio.

§ 18

1. **Określa się na rysunku strefy ograniczenia wysokości obiektów.**
2. Ograniczenia wysokości w przestrzeni pomiędzy granicami stref wysokości określa się przez interpolację.
3. Konieczność przekroczenia wysokości jak w ust. 1 i 2 wymaga zgody Dowództwa Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej.
4. Na kierunku wzlotów i lądowań zabrania się lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

§ 19

1. **W północnym narożniku obszaru planu przebiega granica zewnętrznej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Lipce”.**
2. Na terenach znajdujących się w strefie, obowiązuje szczególne zabezpieczenie gruntu i wód przed możliwością wszelkich zanieczyszczeń.
3. Wszelkie zagrożenia wymagają uzgodnień z inspekcją sanitarną i organami ochrony środowiska.

§ 20

1. **Ustala się ochronę szpalerów drzew zdominowanych przez starodrzew.**
2. Ochrona jak w ust. 1 dotyczy szczególnie szpalerów przy ulicach Obrońców Westerplatte i Powstańców Warszawy.
3. Szpalery jak w ust. 2 stanowią potencjalne pomniki przyrody.
4. Burmistrz w porozumieniu z zainteresowanymi stronami, spowoduje określenie poszczególnych drzew, które podlegają szczególnej ochronie i uruchomi procedurę prawnego ustanowienia pomników przyrody.

ROZDZIAŁ 4

W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 21

1. **Ustala się przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem KK – na funkcje linii kolejowej z urządzeniami towarzyszącymi.**
2. Skrzyżowania linii jak w pkt 1 z drogami ustala się zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od osi najbliższego toru i 10 m od granicy terenu kolejowego z uwzględnieniem ustaleń § 23 ust. 3 i 4.
4. W pasach zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów kolejowych w odległości mniejszej jak 15 m od osi najbliższego toru, zabrania się sadzenia drzew i krzewów.

§ 22

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KD i pochodnymi** – na funkcje dróg publicznych.
2. Określa się niżej podane klasy dróg publicznych, ich symbole oraz wymagane minimalne szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, jako podstawę do ustaleń jak w ust. 4:
 - 1/ KDZ – ulica zbiorcza, dwa pasy ruchu, pas drogowy – 20 m,
 - 2/ KDL – ulica lokalna, dwa pasy ruchu, pas drogowy – 12 m,
 - 3/ KDD – ulica dojazdowa, dwa pasy ruchu, pas drogowy – 10 m,
 - 4/ KDDj – ulica dojazdowa jednokierunkowa, jeden pas ruchu, pas drogowy – 6m,
 - 5/ KDpj – ciągi pieszo – jezdne, pas drogowy – 5 m,
 - 6/ KDp – ciągi piesze wydzielone.
3. **Określa się drogi dojazdowe ruchu wewnętrznego o symbolu KDW** – dwa pasy ruchu, pas drogowy szerokości 10 m, jako podstawę do ustaleń jak w ust. 4
4. **Ustalone na rysunku szerokości pasów drogowych dróg publicznych i wewnętrznych uwzględniają możliwości i potrzeby realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 5.** Drogi w symbolu KDZ/L mogą być realizowane alternatywnie jako zbiorcze lub lokalne.
5. Dopuszcza się poszerzenie ustalonych pasów drogowych, jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron.
6. Ustala się potrzebę docelowej realizacji wspólnie z gminą wiejską Pruszcz Gdański ulicy zbiorczej, prowadzonej wzdłuż granicy administracyjnej jako ulicy dwujezdniowej z rowem odwadniającym zlewnię polderową, usytuowanym pomiędzy jezdniami. W I etapie dwie ulice dojazdowe.
7. Ustala się, że w przypadku poszerzenia pasa drogowego ulicy jednokierunkowej – KDDj do 10 m, może ona funkcjonować jako ulica dwukierunkowa.
8. Ulica dojazdowa jednokierunkowa – KDDj, może być przeznaczona na ciąg pieszo – jezdny – KDpj.
9. Wykonanie wydzielonych ciągów pieszych KDp nieokreślonych w planie, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nienaruszony zostanie interes stron.
10. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi na pasach ulic lokalnych i dojazdowych mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych.
11. Ustala się, że ulice dojazdowe KDD i ciągi pieszo – jezdne KDpj, jeżeli obsługują wydzielony teren i nie są niezbędne jako ulice przejazdowe dla innych terenów, za porozumieniem stron mogą być przeznaczone na ulice wewnętrzne.
12. W szczególnie uzasadnionych interesem społecznym przypadkach ulice dojazdowe wewnętrzne KDW, mogą być przeznaczone na ulice dojazdowe publiczne KDD.
13. Ustala się zakaz realizacji reklam w obrębie pasów drogowych i w odległości mniejszej od ustaleń dla linii zabudowy określonych w § 23 ust. 1 z uwzględnieniem ustaleń działu III w zakresie przeznaczenia terenów oraz § 11 ust. 3 w zakresie architektury.
14. Z pasami drogowymi powiązane są korytarze infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w § 29 ust. 6.

§ 23

1. **Określa się podstawę do określenia dopuszczalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy** liczonych od granicy działki, dla poszczególnych klas ulic do ustaleń ust. 3:
 - 1/ ulica zbiorcza KDZ – 8 m,
 - 2/ ulica lokalna KDL – 6 m,
 - 3/ ulica dojazdowa KDD – ulica dojazdowa jednokierunkowa KDDj oraz ulice dojazdowe ruchu KDW – 5 m.
2. **Określa się dopuszczalne nieprzekraczalne linie zabudowy** 10 m od granicy terenu kolejowego oraz 20 m od osi najbliższego toru do ustaleń ust. 3.
3. **W oparciu o ust. 1 i 2 ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu**, z uwzględnieniem ust. 4.
4. Realizację zabudowy wzdłuż magistralnej linii kolejowej położonej w części zachodniej obszaru planu, należy poprzedzić oceną prognozowanego hałasu emitowanego przez ruch pociągów, przesuając stosownie do jej wyników nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu.
5. Inwestorowi przysługuje prawo realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami ust. 2, w odległości mniejszej od wynikającej z ust. 3, pod warunkiem wykonania na swój koszt zabezpieczeń jak w § 9 ust. 5 i 6, przy czym obowiązek ten spoczywa także na następcach prawnych.
6. Ustalenia ust. 4 i 5 nie dotyczą obowiązujących linii zabudowy określonych w planie, które nie podlegają zmianie.

§ 24

1. **Ustala się na rysunku zasady organizacji dojazdów w obrębie terenów do zabudowy.**
2. Dojazdy określone są strzałkami. Obowiązuje zasada, że w pierwszej kolejności dojazd organizowany jest z drogi niższej klasy, a gdy brak jest stosownych warunków wjazd może być organizowany z drogi wyższej klasy za zgodą jej zarządcy.
3. Realizujący zabudowę na terenie, przez który prowadzi oznaczony na rysunku dojazd, zobowiązany jest do utworzenia odpowiedniej rezerwy terenu na jego wykonanie.
4. Oznaczone dojazdy mogą ulegać korektom, pod warunkiem nie ograniczenia ich funkcji i za zgodą zainteresowanych stron.
5. W sprawach jak w ust. 4 strony zobowiązane są wzajemnie do współdziałania.
6. Dojazdy pozostają własnością właściciela terenu, jeżeli Burmistrz w porozumieniu z zainteresowanymi stronami nie postanowi inaczej.
7. Realizacja dojazdów na kierunkach nieokreślonych na rysunku, uzależniona jest od zgody zarządcy drogi.

§ 25

1. **Ustala się ulice do realizacji głównych ścieżek rowerowych jak na rysunku.**
2. Ścieżki w obrębie planu prowadzone są wzdłuż głównego układu drogowego, na kierunkach powiązania z centrum miasta i terenami zewnętrznymi oraz dla zapewnienia połączeń poprzecznych w obszarze planu.
3. Ustala się minimalną szerokość tras rowerowych dwukierunkowych na 2,0 m.
4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 określają kierunki dla głównych ścieżek rowerowych, w trakcie procesu realizacyjnego należy ustalić optymalne rozwiązania w zakresie typu ścieżki

jedno- lub dwukierunkowej oraz stronę ulicy w stosunku do jezdni dla ścieżek dwukierunkowych.

5. Ustala się, że ścieżki rowerowe należy realizować wzdłuż wszystkich ulic zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
6. Adaptuje się istniejące ścieżki rowerowe, jeżeli spełniają obowiązujące normy techniczne.

§ 26

1. **Ustala się przesądzone lokalizacje obiektów mostowych** jak na rysunku.
2. Realizacja nowych obiektów mostowych nie określonych na rysunku nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 27

1. **Ustala się lokalizację parkingów**, oznaczonych symbolem KDP oraz garaży, oznaczonych symbolem KDG.
2. Realizację innych parkingów i garaży uznaje się za zgodną z planem, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron.
3. Garaże adaptowane i projektowane muszą spełniać wymogi dotyczące zasad kształtowania architektury określone w § 11.
4. Przy parkingach dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów handlowych, niekolizyjnych z funkcją podstawową i nie zajmujących więcej jak 10 % terenu.

§ 28

1. **Ustala się lokalizację obiektów obsługi ruchu drogowego**, oznaczonych symbolem KDU1 i KDU2.
2. Obiekty o symbolu KDU1 dotyczą stacji paliw, którym mogą towarzyszyć obiekty obsługi serwisowej oraz obiekty handlowe i gastronomiczne.
3. Tereny pod obiekty jak w ust. 1 mogą być w części lub w całości przeznaczone na usługi.
4. W obrębie terenów obiektów produkcyjnych o symbolu P1, mogą być lokalizowane obiekty jak w ust. 2 z wyjątkiem terenów przylegających do terenów związanych z funkcją mieszkaniową.
5. **W obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji stacji paliw na innych terenach poza określonymi w ust. 1 i 4.**
6. Obiekt o symbolu KDU2 dotyczy ośrodka nauki jazdy, w którym dopuszcza się uzupełniające funkcje usługowe oraz mieszkanie dla właściciela.

ROZDZIAŁ 5

W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

§ 29

1. **Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną.**
2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlegać będzie procesom modernizacji i uzupełnienia w oparciu o opracowania branżowe wykonane stosownie do potrzeb.

3. Burmistrz inicjuje działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z obowiązującego prawa.
4. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 i 3 należy wykonać w oparciu o zasady określone w „Studium”, projekt planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe oraz ustalenia niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
6. Pasy drogowe są powiązane z korytarzami infrastruktury technicznej, ze względu na stan zainwestowania terenu. Obowiązuje zasada lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej poza strefę pasa technicznego drogi, jeżeli warunki terenowe na to pozwalają. Przy opracowywaniu projektów budowy lub modernizacji dróg, należy określić korytarze dla infrastruktury technicznej wg wyżej podanej zasady. Korytarze dla infrastruktury mogą być także projektowane pomiędzy granicą pasa drogowego a ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy uwzględnieniu obowiązujących odległości od projektowanej zabudowy oraz z zachowaniem interesu prawnego stron. Uzupełnieniem przestrzeni dla korytarzy infrastruktury są pasy zieleni izolacyjnej.
7. Ustala się, że wszelkie działania w obrębie pasów drogowych wymagają uzgodnień i zgody właściwego zarządcy drogi.
8. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu.

§ 30

1. **Podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę** jest istniejąca sieć magistralna i rozdzielcza z możliwością rozbudowy wg zasad określonych w § 29.
2. W ramach rozbudowy należy dążyć do maksymalnego zpierścieniowania sieci, ze szczególnym uwzględnieniem powiązania sieci pomiędzy obszarami południowym i północnym w obrębie planu i poza jego obszarem oraz połączenia z ujęciami jak w ust. 3.
3. Adaptuje się ujęcie wody przy ul. Obrońców Westerplatte oraz zasilanie awaryjne z ujęcia we wsi Roszkowo. Zmiana zasilania awaryjnego nie stanowi naruszenia planu.
4. Burmistrz określi źródło czystej wody, które ma stanowić zabezpieczenie w wodę pitną w sytuacji kryzysowej dla obszaru planu.
5. W obszarze planu ustala się zasadę sukcesywnej wymiany sieci z rur azbestowo – cementowych na przewody bezpieczne dla zdrowia ludzi.

§ 31

1. **Podstawą odprowadzenia ścieków sanitarnych** jest istniejąca sieć magistralna i rozdzielcza z możliwością rozbudowy wg zasad określonych w § 29.
2. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.
3. Ustala się zakaz stosowania urządzeń czasowych oraz indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych.
4. Adaptuje się istniejące miejskie przepompownie ścieków przy ul. Powstańców Warszawy i ul. Kasprowicza.

5. Nowe lokalne przepompownie ścieków należy realizować w obrębie realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 32

1. **Podstawą odprowadzania wód deszczowych** jest istniejąca sieć kanalizacji deszczowej z możliwością rozbudowy w/g zasad określonych w § 29.
2. Ustala się, że Burmistrz wspólnie z gminą wiejską Pruszcz Gdański spowoduje wykonanie opracowań specjalistycznych, które określą sposób odprowadzania wód deszczowych ze wspólnej zurbanizowanej zlewni polderowej.
3. Wszystkie połączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażać w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.
4. Na terenach obiektów produkcyjnych i transportowych, składów materiałów budowlanych i chemicznych oraz stacji paliw ustala się obowiązek realizacji urządzeń podczyszczających ścieki deszczowe, niezależnie od realizacji ustaleń jak w ust. 3.
5. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej.
6. Ustalenia jak w ust. 5 nie dotyczą terenów jak w ust. 4, na których należy wykonać szczelne nawierzchnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem.
7. Adaptuje się istniejącą przepompownię przy ul. Powstańców Warszawy przepompownię wód deszczowych.
8. Realizacja niezbędnych nowych przepompowni następuje w oparciu o opracowania branżowe z lokalizacją na terenach zieleni, terenach produkcyjnych lub usługowych, z zachowaniem zasad ochrony interesu stron.

§ 33

1. **Podstawą zaopatrzenia w energię elektryczną** jest istniejąca sieć wysokiego i niskiego napięcia z możliwością rozbudowy w/g zasad określonych w § 29.
2. Adaptuje się istniejące w obszarze planu stacje transformatorowe oznaczone i nie oznaczone na rysunku. Nowe stacje jako obiekty naziemne w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 3. Granice terenów pod stacje transformatorowe istniejące i projektowane ustala się w oparciu o potrzeby eksploatacyjne z uwzględnieniem przepisów szczególnych
3. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 2, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca eksponowane widokowo.
4. W sytuacji likwidacji stacji transformatorowej, jej teren przeznacza się na funkcje terenu przyległego.
5. W procesie modernizacji i rozbudowy sieci, należy etapowo doprowadzić do ich skablowania.
6. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 34

1. **Podstawą zaopatrzenia w gaz ziemny** jest istniejąca sieć średniego i niskiego ciśnienia z możliwością rozbudowy w/g zasad określonych w § 29.
2. Adaptuje się istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe II – go stopnia przy ulicach Dąbrowskiego i Gałczyńskiego.
3. W ramach modernizacji i rozbudowy sieci, należy dążyć do jej dalszego zpierścieniowania.
4. Ustala się preferencje dla wykorzystania gazu ziemnego dla celów grzewczych.

§ 35

1. **W obszarze planu adaptuje się system zaopatrzenia w ciepło** osiedla zabudowy wielorodzinnej oparty o istniejącą kotłownię. Obowiązuje modernizacja kotłowni w celu jej dostosowania do obowiązujących norm ochrony środowiska.
2. Ustala się zakaz utrzymywania i realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony powietrza.
3. Preferuje się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło.

§ 36

1. **Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna** obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie.
3. Modernizację i rozbudowę sieci, wyłącznie jako kablowej, należy prowadzić wg zasad określonych w § 29.
4. W obszarze planu adaptuje się istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej.
5. Nowe stacje mogą być realizowane w obrębie terenów P1 pod warunkiem spełnienia ustaleń § 18.

§ 37

1. **W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.**
2. Burmistrz zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Miasta plan gospodarki odpadami.
3. Utylizacja i zagospodarowanie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem miasta.

DZIAŁ III

PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA

ROZDZIAŁ 1

STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 38

1. **Strefę zabudowy mieszkaniowej** tworzą następujące tereny:
 - 1/ MN1, MN2, MN3 – tereny zabudowy jednorodzinnej,
 - 2/ MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6 – tereny zabudowy wielorodzinnej,
 - 3/ MNW – tereny zabudowy mieszanej,
 - 4/ MNU1, MNU2, MNU3 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zabudowa mieszkaniowa występuje uzupełniająco na terenach o symbolach PM, PMN, PMNz.
3. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ od 39 do 51.

§ 39

1. **Ustala się przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem MN1 na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową.**
2. Tereny jak w ust. 1 związane są z centralną częścią obszaru planu, zdominowaną zabudową adaptowaną.
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 nie dopuszcza się funkcji uzupełniających wymagających realizacji oddzielnej zabudowy.
4. W zabudowie jednorodzinnej jak w ust. 1 dopuszcza się następujące funkcje uzupełniające: biura, usługi medyczne, handel, usługi fryzjersko – kosmetyczne, naprawa sprzętu AGD i RTV, usługi szewskie i tapicerskie oraz naprawa mebli na powierzchni nie przekraczającej 80 m². Inne usługi uznaje się za wykluczone z uwzględnieniem ustaleń ust. 5. Usługi nie mogą być związane z transportem pojazdami o nośności powyżej 5 ton.
5. W budynkach jednorodzinnych wolnostojących dopuszcza się usługi gastronomiczne z wyłączeniem działalności rozrywkowej połączonej ze sprzedażą alkoholu, na powierzchni nie przekraczającej 80 m².
6. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się realizację pojedynczych budynków wielorodzinnych, wielkości do 6 mieszkań, z uwzględnieniem ustaleń ust. 7.
7. **Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe:**
 - 1/ minimalna powierzchnia działek na terenach niezabudowanych 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 450 m² dla zabudowy bliźniaczej, 250 m² dla zabudowy szeregowej i 1000m² dla zabudowy wielorodzinnej,
 - 2/ wtórny podział istniejących zabudowanych działek nie może być podstawą do lokalizowania nowych budynków, jeżeli działki z podziału nie osiągną minimum powierzchni jak w pkt. 1, wymagany bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
 - 3/ dopuszczalna intensywność zabudowy netto – 0,6,
 - 4/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 35%,
 - 5/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% wielkości działki,

- 6/ obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
 - 7/ wysokość budynków dwie do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe lub piętro adaptowanych budynków z dachem płaskim, maksimum 10 m do kalenicy,
 - 8/ dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych w kierunku ogrodów z możliwością nadbudowy poddasza użytkowego, z zachowaniem ustaleń pkt 3, 4, 5 i 7,
 - 9/ obowiązuje zakaz realizacji na działkach dodatkowych budynków poza budynkiem podstawowym z wyjątkiem garaży, budynków gospodarczych i altan wykonanych z materiałów trwałych i estetycznych jako obiekty parterowe,
 - 10/ dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 30°- 45°, z wykonaniem okapów i wysunięciem krawędzi szczytowych 60 - 100 cm, na terenach niezabudowanych dopuszcza się realizację zespołów zabudowy o dachach kopertowych lub symetrycznych wielospadowych o spadkach 30°- 45°,
 - 11/ dopuszcza się wykonanie ścianek kolankowych wysokości do 1,0 m, wystawek (facjatek) i okien połaciowych oraz galeryjek w szczytach budynków,
 - 12/ ustawienie kalenicy dachów równoległe do ulicy, z wyjątkiem sąsiedztwa istniejącej zabudowy o kalenicy prostopadłej do ulicy, do której należy nawiązać,
 - 13/ ustalenia jak w pkt 10 nie dotyczą zabudowy istniejącej z wyjątkiem jej nadbudowy,
 - 14/ wykonanie wysokiego dachu na budynkach istniejących przy ich modernizacji i rozbudowie jest dopuszczalne, nie jest obowiązujące jeżeli nie następuje nadbudowa kondygnacji części podstawowej budynku,
 - 15/ pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałami dachówko-podobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości,
 - 16/ rzędne posadzek parterów od 20 do 120 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku.
8. W obrębie terenów oznaczonych granicą strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 15.
 9. W odniesieniu do obiektów o wartościach historyczno – architektonicznych i ich otoczenia, obowiązują ustalenia § 13 ust. 7 do 11.
 10. Realizacja i modernizacja budynków w sąsiedztwie obiektów jak w ust. 9 zobowiązuje do nawiązania do cech zabudowy historycznej.
 11. Dojazdy do zabudowy ulicami lokalnymi KDL, dojazdowymi KDD, dojazdowymi jednokierunkowymi KDDj i ciągami pieszo – jezdniowymi KDpj, zgodnie z zasadami określonymi w § 24.
 12. W obrębie ulic jak w ust. 11, obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na cztery domy jednorodzinne lub segmenty, oraz obowiązkowo jednego miejsca postojowego na każdej działce i dwóch na usługi jak w ust. 4 oraz trzech na usługi jak w ust. 5.
 13. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
 14. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 35 ust. 2 i 3.
 15. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych.
 16. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 0.% .

- historycznie w znajdującym się w sąsiedztwie parku, objętym strefą ochrony konserwatorskiej, zgodnie z § 13 ust. 6.
5. Przy projektowaniu zieleni izolacyjnej wyklucza się gatunki powodujące stany alergiczne.
 6. Tereny zieleni izolacyjnej mogą być wykorzystane na prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
 7. Zieleń izolacyjną wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni nieruchomości właściciela lub użytkownika.
 8. Szerokości pasów zieleni jak na rysunku planu, mogą być poszerzone lub zwężone, jeżeli wynikać to będzie z rozwiązań projektowych jak w ust. 4 z uwzględnieniem ustaleń ust. 9.
 9. Ustala się, że szerokość pasa zieleni izolacyjnej, realizowanej dla ochrony przed funkcją konfliktową wynosić musi minimum 5 m.
 10. Pasy zieleni nie podlegają ewidencyjnemu wydzieleniu z wyjątkiem sytuacji, kiedy pas realizowany jest na terenie na którym znajduje się funkcja przez zieleni izolacyjną chroniona.
 11. Pasy zieleni izolacyjnej stanowią własność strony powodującej uciążliwość, jeżeli zainteresowani nie postanowią inaczej.
 12. W sytuacjach szczególnych za zgodą strony narażonej na uciążliwość, zieleni izolacyjna może być zastąpiona przez stosowne ekrany izolujące. Powyższe nie dotyczy terenu o symbolu ZPI/P.
 13. Wzdłuż terenów kolejowych drzewa i krzewy należy sadzić w odległości nie mniejszej jak 15 m od najbliższego toru.
 14. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 0 % .

§ 68

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS na wody powierzchniowe.**
2. Dla terenów jak w ust. 1 należy rów otwarty znajdujący się na granicy wschodniej planu, będącej granicą miasta i gminy.
3. Rów jak w ust. 2 pełni funkcję kanału odprowadzającego wody z polderu obejmującego grunty miasta i gminy Pruszcz Gdański.
4. Ustala się obowiązek działań na rzecz uzyskania minimum II klasy czystości wody, poprzez czyszczenie koryta, likwidację dopływów wód zanieczyszczonych oraz realizację separatorów na wszystkich końcówkach kanałów deszczowych.
5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 0 % .

DZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 69

1. Stwierdza się, że z dniem 1 stycznia 2004 r. dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, którym był objęty obszar planu, stracił ważność na mocy prawa.
2. Uchyla się ważność uchwały Nr VI/41/2003 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 22 stycznia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Pruszcza Gdańskiego, rejon ul. Kasprowicza (teren po byłej kotłowni) wraz ze strefą ochronną oraz części miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego rejon ulicy – Kasprowicza (uchwała nr LIII/374/98 Rady Miasta z dnia 29.04.1998) objętej zmianą.

§ 70

1. Ustala się następujące jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wg zapisów działu III.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nieruchomości, które są własnością gminy miejskiej Pruszcz Gdański lub są przeznaczone na cele publiczne.

§ 71

Ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych rodzajów terenów klasyfikowanych wg zróżnicowanych dopuszczalnych poziomów hałasu :

- 1/ w grupie pod zabudowę mieszkaniową :
 - MN – zabudowa jednorodzinna,
 - MW – zabudowa wielorodzinna,
 - MNW – zabudowa mieszkaniowa mieszana,
 - MNU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - PMN – zabudowa produkcyjna, składowa i magazynów z domem jednorodzinnym właściciela,
 - PMNz – jw. z zielenią
- 2/ w grupie pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży :
 - U – zabudowa usługowa w obrębie której znajduje się szkoła i przedszkola,
- 3/ pozostałe grupy nie występują.

§ 72

Zobowiązuje się Burmistrza Pruszcza Gdańskiego do przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem.

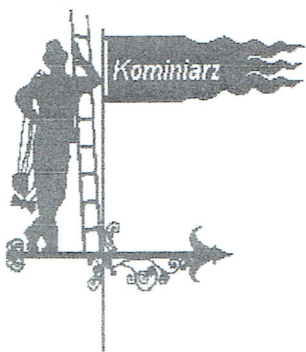
§ 73

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

478241,01 711064,91



478071,68 710826,78



Usługi Kominarskie i Budowlane

Grzegorz Grabowiecki

REGON 221170047

80-508 Gdańsk ul. Korzeniowskiego 1

tel. kom. 604-935-080

dnia 11.03.2022r.

OPINIA Nr 20 / 2022

z wyników przeprowadzonych OGŁĘDZIN - EKSPERTYZY URZĄDZEŃ OGRZEWCZO- KOMINOWYCH

w Pruszcz Gdański ul. Słowackiego

Nr 28

dotyczy mieszkania nr 1 Pana (-i)

Violetta Döring - Binięda

sporządzona przez posiadającego wymagane uprawnienia mistrza kominarskiego – Grzegorz Grabowiecki
w celu

1. Wskazania miejsca na podłączenie.
2. Ustalenia prawidłowości podłączenia.
3. Ustalenia przyczyn wadliwego działania urządzeń.

W związku z czym - stwierdza się co następuje:

1. Brak wolnych przewodów kominowych do podłączenia pieca c.o. z zamknięta komora spalania w pomieszczeniu kuchni. Dla odprowadzenia spalin dla projektowanego podłączenia pieca c.o. w kuchni, przewód spalinowy, należy zaprojektować i wybudować zgodnie z warunkami technicznymi wybranego rodzaju pieca i obowiązującymi przepisami.
2. Przewód kominowy nr 3 - odpowiada n/w przepisom i może być przeznaczony do podłączenia indywidualnej wentylacji grawitacyjnej wywiewnej w pomieszczeniu łazienki.
3. Przewód kominowy nr 2 - odpowiada n/w przepisom i może być przeznaczony do podłączenia indywidualnej wentylacji grawitacyjnej wywiewnej w pomieszczeniu kuchni po uprzednim wybudowaniu przewodu kominowego wentylacyjnego kuchni dla mieszkanie nr 3.
4. Piec na paliwo stałe koza podłączony do przewodu kominowego nr 4 należy zlikwidować.
5. Kratki wentylacyjne grawitacyjne wywiewne w kuchni i w łazience, należy zamontować o pow. 200cm² bez żaluzji.
6. Dla pomieszczenia kuchni i łazienki, należy zaprojektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami wentylację nawiewną w celu prawidłowego działania wentylacji wywiewnej grawitacyjnej.

Inne uwagi: po wykonaniu zaleceń, należy zgłosić do ponownego sprawdzenia.

Realizacja w/w robót w częściach wspólnych budynku wymaga uchwały (zgody właścicieli).

Opinię sporządzono w oparciu o: Ustawę o Prawie Budowlanym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. nr 89, poz. 414 z późn. zm.), oraz wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z dnia 12.04.2002r. z późn. zm.; Ustawę o Ochronie p.poż. z dnia 24.08.1991r. (Dz. U. nr 147, poz. 1229 z 2002r. z późn. zm.) oraz wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze (Dz. U. Nr 121 poz. 1138 z dnia 16.06.2003r.) i obowiązujące normy

Opinię sporządzono w 2 egz. z przeznaczeniem po 1 egz. dla każdej ze stron.

Potwierdzenie odbioru opinii:

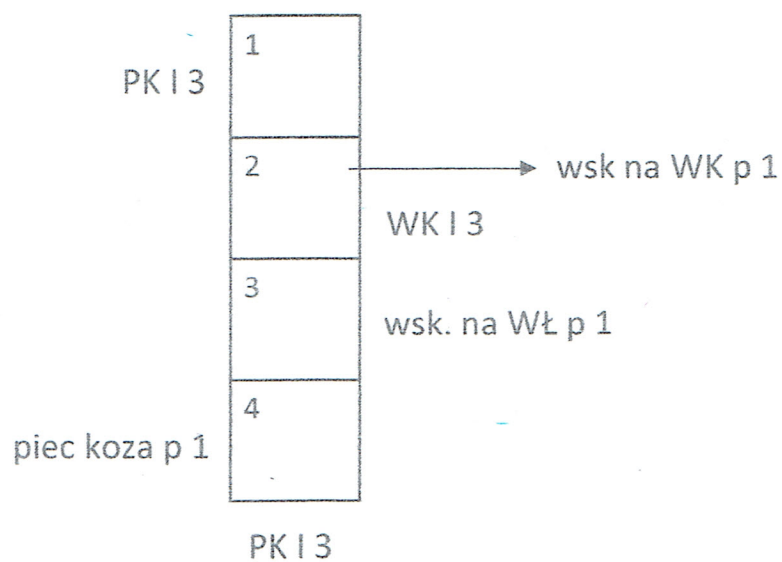
dnia podpis

Opiniodawca

(uprawniony mistrz kominarski)

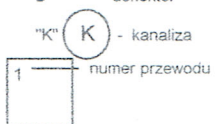
USŁUGI Kominarskie i Budowlane
(pieczęć i podpis)
Grzegorz Grabowiecki
80-508 Gdańsk, ul. Korzeniowskiego 1
NIP 583-267-36-63 tel. kom. 604-935-080

ul. Słowackiego 28



Legenda:

- WK - wentylacja kuchni
- Wł. - wentylacja łazienki
- W w.c. - wentylacja w.c.
- PK - piec kaflowy
- c.o. - ogrzewanie etazowe
- c.o.gaz - ogrzewanie gazowe
- PG - piecyk gaz do ciepłej wody
- A - aspiromatik
- N - nasada
- K - palenisko kuchenne
- D - deflektor



p. I,II,IV - kondygnacja

INFORMACJA

BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

INWESTOR	Zakład Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim Samorządowy Zakład Budżetowy Ul. Grunwaldzka 71A 83-000 Pruszcz Gdański
TEMAT OPRACOWANIA	Lokal Mieszkalny w budynku wielorodzinnym
ADRES INWESTYCJI	Działka 108/7 obręb 0010 jednostka ewidencyjna 220401_1 Pruszcz Gdański
AUTOR OPRACOWANIA :	mgr inż. arch. Violetta Döring-Binięda

Bojano, styczeń 2022

1. Zakres robót całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji.

Projektowana inwestycja polega na przebudowie lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym:

- Remont stropu, sufitu i ścian
- Wykonanie instalacji co i cwu
- Wykonanie instalacji wod-kan
- Wykonanie instalacji elektrycznej
- Wykonanie rampy dla osób niepełnosprawnych
- Wyburzanie ścian
- Wznoszenie ścian

2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych.

Na terenie inwestycji znajduje się budynek mieszkalny, objęty opracowaniem.

3. Wskazania elementów zagospodarowania działki, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

Na terenie działki nie występują elementy mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

4. Wskazanie elementów przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych określających skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce ich wystąpienia.

Podstawowe zasady wykonywania robót ziemnych:

- Roboty ziemne muszą być prowadzone zgodnie z dokumentacją;
- Przed przystąpieniem do robót należy wyznaczyć przebieg instalacji podziemnych;
- Roboty w bezpośrednim sąsiedztwie instalacji podziemnych należy prowadzić szczególnie ostrożnie i pod nadzorem;
- Teren, na którym prowadzone są roboty ziemne powinien być ogrodzony i zaopatrzony w tablice ostrzegające;

Roboty impregnacyjne:

- Środki impregnacyjne powinny być magazynowane i przechowywane zgodnie z wymaganiami producenta;
- Roboty impregnacyjne powinny być prowadzone z uwzględnieniem instrukcji producenta środków służących do wykonania tych robót;
- Zabronione jest zbliżanie się do otwartego ognia w odzieży zanieczyszczonej impregnatem;
- Osoby wykonujące roboty impregnacyjne powinny być wyposażone w środki ochrony indywidualnej, odpowiednie do występujących zagrożeń, należy zachować środki ostrożności: rękawice ochronne, maski;

Roboty murarskie i tynkarskie:

- Roboty murarskie i tynkarskie na wysokości powyżej 1m należy wykonywać z pomostów rusztowań. Pomost rusztowania do robót murarskich powinien znajdować się poniżej wznoszonego muru, na poziomie co najmniej 0,5m od jego górnej krawędzi;
- Wykonywanie robót murarskich i tynkarskich z drabin przystawianych jest zabronione;

- Chodzenie po świeżo wykonanych murach, stropach, przekryciach otworów i niestabilnych deskowań oraz wychylanie się poza krawędzie konstrukcji bez dodatkowego zabezpieczenia i opieranie się o balustrady jest zabronione;
- Wykonywanie robót murarskich i tynkarskich w wykopach jest dozwolone wyłącznie po uprzednim zabezpieczeniu ścian wykopów. Jeśli stanowisko pracy do wykonania ściany znajduje się pomiędzy skarpą wykopu a wznoszoną ścianą, szerokość stanowiska pracy powinna wynosić co najmniej 0,7 m.

Roboty zbrojarskie i betoniarskie:

- Stoły warsztatowe i maszyny zbrojarskie powinny być ustawione pod wiatami;
- Dostawa betonu winna odbywać się w bezpiecznej odległości od wykopu, pojemnik należy opróżniać powoli aby nie dopuścić do przeciążenia deskowania masą betonową;

Roboty ciesielskie i dekarские:

- Montaż i demontaż rusztowań wykonywany przez osoby przeszkolone i zgodnie ze sztuką budowlaną;
- Dekarze powinni być wyposażeni w zasobniki na narzędzia ręczne, uniemożliwiające wypadanie narzędzi oraz nieutrudnianie swobody ruchu;
- Ręczne podawanie w pionie długich przedmiotów, a w szczególności desek lub bali, jest dozwolone wyłącznie do wysokości 3m.

Wszelkie prace na placu budowy powinny być wykonywane zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych – montażowych oraz aktualnymi przepisami BHP.

5. Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.

- Szkolenie pracowników w zakresie BHP, zapoznanie z ryzykiem związanym z pracą na danym stanowisku;
- Określenie zasad postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia;
- Wyznaczenie nadzoru nad pracami szczególnie niebezpiecznymi przez wyznaczone w tym celu osoby;
- Określenie zasad stosowania przez pracowników środków ochrony indywidualnej oraz odzieży i obuwia roboczego;

6. Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.

Zagospodarowanie terenu budowy wykonuje się przed rozpoczęciem robót budowlanych, co najmniej w zakresie:

- Ogrodzenia terenu i wyznaczenia stref niebezpiecznych;
- Wykonania dróg, wyjść i przejść dla pieszych;
- Urządzenie pomieszczeń higieniczno – sanitarnych i socjalnych dla osób pracujących na budowie;
- Zapewnienia oświetlenia sztucznego;

- Urządzenia składowisk materiałów i wyrobów, przewiduje się miejsca nieutwardzone. Materiały budowlane będą dostarczane na plac budowy sukcesywnie, w zależności od postępu robót.

Warunki BHP:

- Systematyczne prowadzenie dziennika budowy;
- Plan BIOZ (wg Dz. U. 120/2003 poz. 1126 z dnia 23.06.2003r.);
- Świadectwo jakości wbudowanych elementów i materiałów;
- Systematyczne szkolenie załogi;
- Wyposażenie pracowników w osobisty sprzęt BHP;
- Wyposażenie w apteczkę pierwszej pomocy;
- Kierownik budowy z uprawnieniami;
- Nie należy prowadzić robót w warunkach utrudnionej widoczności, nadmiernego wiatru oraz skrajnych warunków atmosferycznych;
- Zapewnienie dojazdu na teren budowy w celu umożliwienia szybkiej ewakuacji na wypadek pożaru, awarii lub nieszczęśliwego wypadku.

Składowiska materiałów, wyrobów i urządzeń technicznych wykonuje się w sposób:

- Wykluczający możliwość wywrócenia, zsunęcia, rozsunięcia się lub spadnięcia składowanych wyrobów i urządzeń;
- Materiały składa się w miejscu wyrównanym;
- Materiały drobnicowe układa się w stosy o wysokości nie większej niż 2m, dostosowane do rodzaju i wytrzymałości tych materiałów;
- Stosy materiałów workowanych układa się w warstwach krzyżowo do wysokości nieprzekraczającej 10 warstw;
- Przy składowaniu materiałów odległość stosów nie powinna być mniejsza niż: 0,75m od ogrodzenia lub zabudowań; 5m od stałego stanowiska pracy;
- Wg wymagań określonych w warunkach technicznych producenta;
- Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia materiałów, które zamierza wbudować w celu uzyskania aprobaty inwestora oraz projektanta lub kierownika budowy;
- Wykonawca winien przedłożyć wszystkie wymagane przepisami atesty i certyfikaty dotyczące zastosowanych materiałów.

Maszyny i inne urządzenia techniczne oraz narzędzia zmechanizowane powinny być:

- Montowane, eksploatowane i obsługiwane zgodnie z instrukcją producenta oraz spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących systemu oceny zgodności;
- Utrzymywane w stanie zapewniającym ich sprawność;
- Stosowane wyłącznie przy pracach do jakich zostały przeznaczone;
- Obsługiwane przez osoby przeszkolone;
- Maszyny i inne urządzenia techniczne, podlegające dozorowi technicznemu, mogą być używane na terenie budowy tylko wówczas, jeżeli wystawiono dokumenty uprawniające do ich eksploatacji. Dokumenty te powinny być dostępne dla organów kontroli w miejscu eksploatacji maszyn i urządzeń;
- W przypadku stwierdzenia w czasie pracy uszkodzenia maszyny lub innego urządzenia technicznego należy je niezwłocznie unieruchomić i odłączyć dopływ energii;
- Używanie narzędzi uszkodzonych jest zabronione. Wszelkie samowolne przeróbki narzędzi są zabronione.

Rusztowania i ruchome podesty robocze powinny:

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY
PRZEBUDOWA LOKALU MIESZKALNEGO
UL. SŁOWACKIEGO 28/1 PRUSZCZ GDAŃSKI

STAROSTWO POWIATOWE
w Pruszczu Gdańskim
ul. Wojska Polskiego 16
83-000 Pruszcz Gdański

- Posiadać pomost o powierzchni roboczej wystarczającej dla osób wykonujących roboty oraz do składowania narzędzi i niezbędnej ilości materiałów;
- Posiadać stabilną konstrukcję dostosowaną do przeniesienia obciążeń;
- Zapewnić bezpieczną komunikację i swobodny dostęp do stanowisk pracy;
- Zapewnić możliwość wykonywania robót w pozycji nie powodującej nadmiernego wysiłku;
- Posiadać poręcz ochronną;
- Posiadać piony komunikacyjne;
- Rusztowania należy ustawić na podłożu ustabilizowanym;
- Pozostawienie materiałów i wyrobów na pomostach rusztowań i ruchomych podestów roboczych po zakończeniu pracy jest zabronione;
- Zrzucanie elementów demontowanych rusztowań i ruchomych podestów roboczych jest zabronione.


Roboty na wysokościach:

- Osoby przebywające na stanowiskach pracy, znajdujące się na wysokości co najmniej 1m od poziomu podłogi lub ziemi powinny być zabezpieczone przed upadkiem;
- Otwory w stropach, na których prowadzone są roboty lub do których możliwy jest dostęp ludzi, należy zabezpieczyć przed możliwością wpadnięcia.

Kierownik budowy jest obowiązany do:


- Sporządzenia przed rozpoczęciem budowy planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych;
- Przejęcia do inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej;
- Prowadzenie dokumentacji budowy w tym dziennika budowy;
- Zapewnienia geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowania placu budowy i kierowania budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami w tym techniczno – budowlanymi oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy;
- Wstrzymania robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu;
- Zawiadomienia inwestora o wpisie do dziennika budowy dot. wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem;
- Realizacji zaleceń wpisanych do dziennika budowy;
- Zgłaszania inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonywanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu budowlanego do odbioru;
- Zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad.

Opracował:

Branża	Autor	Uprawnienia	Podpis
Architektura	mgr inż. arch. Violetta Döring-Binięda	534/POOKK/2013	

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY

INWESTOR	ZAKŁAD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH W PRUSZCZU GDAŃSKIM SAMORZĄDOWY ZAKŁAD BUDŻETOWY Ul. Grunwaldzka 71A 83-000 Pruszcz Gdański
TEMAT OPRACOWANIA	Przebudowa lokalu mieszkalnego wraz z przystosowaniem dla potrzeb osoby niepełnosprawnej
ADRES INWESTYCJI	Działka 108/7 obręb 0010 jednostka ewidencyjna 220404_1 Pruszcz Gdański ul. Słowackiego 28/1
FAZA PROJEKTU	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY
KATEGORIA OBIEKTU	Kategoria XIII –budynek mieszkalny wielorodzinny

Branża		Autor	Uprawnienia	Podpis
Architektura	Projektował	mgr inż. arch. Violetta Döring - Binięda uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej	534/POOKK/2013	

Gdańsk, styczeń 2022

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1.	Część opisowa projektu	str...49...
2.	IA-01 inwentaryzacja – rzut lokalu	str...59...
3.	AA-01 przebudowa mieszkania nr 1 – rzut lokalu	str...60...
4.	AA-02 zestawienie stolarki	str...61...
5.	AA-03 projekt łazienki	str...62...

II: PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY

LOKAL MIESZKALNY W BUDYNKU WIELORODZINNYM

1. Rodzaj i kategorię obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego.

Rodzaj: lokal w budynku mieszkalnym wielorodzinnym

2. zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego.

Celem opracowania jest wykonanie robót budowlanych w celu przystosowania lokalu dla potrzeb osoby niepełnosprawnej i tak aby posiadał niezależne wejście raz z rampą dla osoby niepełnosprawnej.

Po przebudowie lokal będzie posiadał wiatrołap, łazienkę, pokój dzienny z aneksem kuchennym oraz sypialnię. Pomieszczenia po przebudowie zostaną poddane remontowi. Wymieniona zostanie stolarka drzwiowa wewnętrzna z poszerzeniem otworów w ścianach murowanych, okienna oraz zostaną zamontowane drzwi zewnętrzne wraz naświetlem bocznym. We wszystkich pomieszczeniach zostanie wykonana nowa posadzka. Zostaną wykonane prace remontowe ścian, sufitów. Dodatkowo wykonane zostaną instalacje wod.-kan., elektryczne oraz gazu wraz z CO. Przedmiot inwestycji objętej niniejszą dokumentacją będzie realizowany jednoetapowo.

Poziom posadowienia parteru budynku bez zmian

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego, w tym jego wygląd zewnętrzny, uwzględniając charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystykę elewacji, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, o których mowa w art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy, lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku - z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących.

Obiekt objęty opracowaniem znajduje się w Pruszczu Gdańskim przy ul. Słowackiego 28/1.

Na działce 108/7 znajduje się budynek wielorodzinny, objęty opracowaniem. Istniejący budynek jest obiektem niskim ZLIV, podpiwniczonym o 2 kondygnacjach naziemnych w tym poddaszu użytkowym. Budynek zbudowany z cegły ze stropami drewnianymi. Stolarka okienna PVC, drzwiowa drewniana. Mieszkanie mieści się na parterze. Składa się z korytarza, sypialni, przedpokoju oraz z kuchni z wydzielonym ustępem. Mieszkanie obecnie jest niezamieszkałe. Lokal wyposażony jest w instalację gazową, instalację elektryczną, kanalizacyjną i wodociągową.

Po przebudowie lokal będzie posiadał wiatrołap, łazienkę, pokój dzienny z aneksem kuchennym oraz sypialnię. Pomieszczenia po przebudowie zostaną poddane remontowi. Wymieniona zostanie stolarka drzwiowa wewnętrzna z poszerzeniem otworów w ścianach murowanych, okienna oraz zostaną zamontowane drzwi zewnętrzne wraz naświetłem bocznym. We wszystkich pomieszczeniach zostanie wykonana nowa posadzka. Zostaną wykonane prace remontowe ścian, sufitów. Dodatkowo wykonane zostaną instalacje wod.-kan., elektryczne oraz gazu wraz z CO.

Opis rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych

wentylacja

Pozostające w użytku piony wentylacyjne oznaczone na rysunku AA-01, zgodnie z załączoną opinią kominiarską będą stanowić wentylację łazienki oraz ~~pion powietrzno – spalinowy kotła spalinowego. Stosować rury systemowe.~~ *kuchni.*

~~Wentylację aneksu kuchennego wykonać poprzez wentylację przez ścianę zakończoną kominkiem wentylacyjnym, systemowym. Przewiduje się okap kuchenny wyposażony w pochłaniacz węglowy.~~

Wan powietrzno - spalinowy kocioł gazowy projektuje się jako zewnętrzny i wyprowadzony 30cm powyżej kalenicy. Dodatkowo należy wykonać wentylację kuchni mechaniczną poprzez z rur elastycznej.

Ściany

Zamurować istniejące przejścia w pomieszczeniu 0.3 i zdemontować stolarkę drzwiową. Rozebrać ściany działowe zaznaczone na rysunku AA-01. Nowoprojektowane ściany wykonać na konstrukcji z profili CW50 i UW50 z podwójnym poszyciem płytą gipsowo – kartonową gr. 12,5mm, wypełnioną wełną mineralną. Do łazienki stosować płyt o podwyższonej odporności na wilgoć.

Na ścianach istniejących, przeznaczonych do pozostawienia skuć resztki tynku. Wykonać nowe tynki cementowo – wapienne we wszystkich pomieszczeniach suchych. Tynki wykończyć gładzią oraz pomalować farbą lateksową I kl. ścieralności. Przewiduje się 100% tynków ściennych do skucia.

Przed wykonaniem warstw tynkarskich i malarskich zawilgocone ściany należy osuszyć i odgrzybić. Projektowane ściany z płyt GK zaszpachlować gładzią gipsową.

Kolorystyka ścian biała.

W aneksie kuchennym (pomieszczenie 0.3) należy wykonać pas roboczy z glazury – kolor jasny szary lub pastelowy (do uzgodnienia z zamawiającym) o wysokości 170cm od wykończonej posadzki z glazury ściennej o odporności na plamienie w klasie 1-3 i nasiąkliwości 6-10%. Wykończenia narożników pionowych glazury z listwy wykończeniowej PCV w kolorze glazury. Szerokość spoin 2mm.

Ściany w korytarzu pomalować lakierem lamperyjnym matowym do wysokości górnej krawędzi otworów drzwiowych (ok. h=210cm).

Ściany w łazience ściany wykończyć w płytkach ceramicznych do wysokości 2m, w prysznicu do samego sufitu. Pozostałą część ściany wykończyć w tynku i powłoce malarskiej do pomieszczeń mokrych w kolorze białym.

Sufity

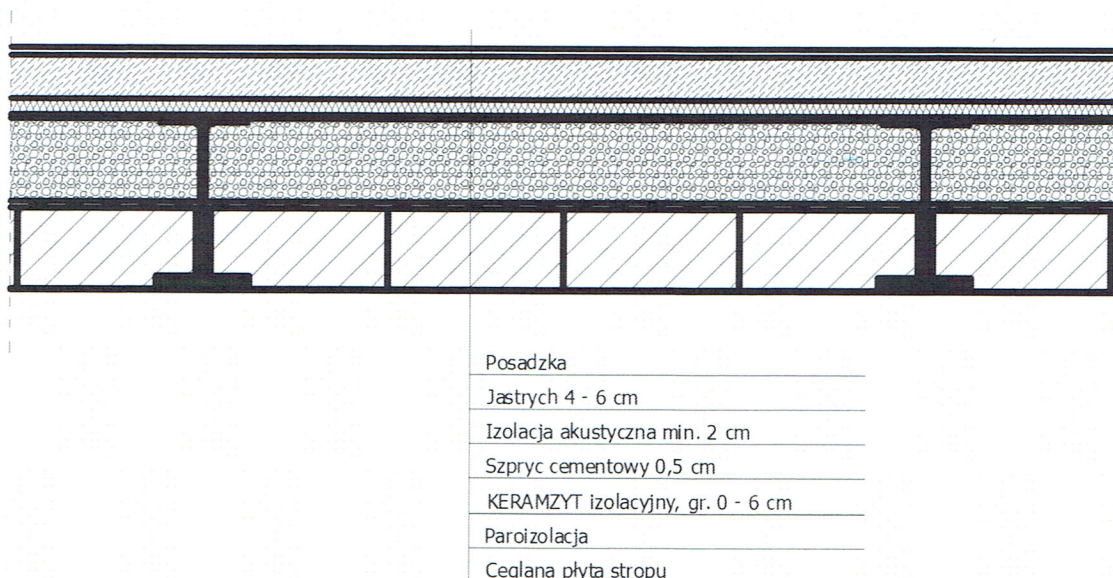
Istniejącą podsufitkę zdjąć. W przestrzeni pomiędzy ślepym pułapem a podsufitką wymienić wełnę mineralną gr około 5cm. Sufit wykończyć płytą GKF 2 x 12.5 na ruszcie metalowym. Zaszpachlować gładzią gipsową i pomalować na biało. Belki wymagające wymiany - wymienić nie ingerując w mieszkanie powyżej. Zakłada się 20% belek do wymiany.

Podłoga

Podłoga mieszkania wykonana jest w dwóch technologiach

1. Posadzka na stropie kleina (pomieszczenie 04 i 03 – część za podciągami)

Istniejące wykończenie podłogi rozebrać. Należy usunąć wszystkie warstwy do poziomu płyty ceglanej a następnie wykonać wypełnienie z lekkiego i termoizolacyjnego kruszywa. Dzięki temu zmniejszy się obciążenie stropu co pozwoli na dalsze bezpieczne jego użytkowanie.



UWAGA: Grubość keramzytu izolacyjnego dostosować do poziomu posadzki. Jastrych można wykonać w z płyt z suchego jastrychu 2,5cm. Płyty układać w dwóch warstwach z przesunięciem / odwrotny kierunek układania. Płyty skręcamy wkrętami systemowymi. Można zastosować płyty fabrycznie ze sobą sklejone z przesunięciem względem siebie tworząc zakładkę 5cm. Należy pozostawić szczelinę dylatacyjną pomiędzy płytami a wszystkimi pionowymi elementami budowlanymi. Na styku ze ścianą należy umocować paski 2m wełny lub styropianu.

2. Posadzka na gruncie (pomieszczenie 01, 02 i 03 – część kuchenna)

Istniejące wykończenie podłogi rozebrać. Należy usunąć wszystkie warstwy do poziomu podłoża gruntowego.

- panele podłogowe / terakota w zależności od funkcji pomieszczenia

- 7cm wylewka cementowa zbrojona siatką z drutu Ø3/10cm. (w pomieszczeniu łazienki i wiatrołapu wylewka 5cm)

- folia polietylenowa
- 15cm styropian EPS 100
- 2x folia PE min 0,3mm
- 10cm beton C12/15

Podsypka żwirowo – piaskowa

UWAGA: w pomieszczeniu łazienki i wiatrołapu posadzkę wykonać 2cm niżej niż pomieszczenie kuchni.

W pomieszczeniach mokrych wykonać hydroizolację 2x folia w płynie (UWAGA folię w płynie należy nanosić powierzchniowo, nie zalewać płyt). Izolację wywinąć na ściany do wysokości 15cm. Wszystkie połączenia elementów z podłogi z elementami pionowymi w tym ścianami i obudową brodziku uszczelnić taśmą uszczelniającą.

Podłoga w wiatrołapie, aneksie kuchennym oraz łazience wykończona gresem barwionym w masie, antypoślizgowych o klasie ścieralności IV na kleju odkształcalnym klasy S2.

Dodatkowo:

- wymienić stolarkę drzwiową i okienną wg rysunku AA-01 i AA-02 (zestawienie stolarki)
- wewnętrzne parapety usunąć. Wymienić na parapety konglomeratów w kolorze białym. Parapety zewnętrzne poza zakresem opracowania.
- wykonać nową instalację C.O. C.W.U. gazowe wg projektu branży sanitarnej
- wykonać instalację elektryczną wg branży elektrycznej
- wykonać nową instalację wod-kan wg projektu branży sanitarnej
- urządzenia sanitarne należy podłączyć do istniejącego pionu wg branży sanitarnej
- usunąć piec w pom.0.3
- wykonać wentylację grawitacyjną kuchni w mieszkaniu powyżej, nr 3, z rury elastycznej w przestrzeni strychu i wyprowadzić ponad dach w pobliżu istniejącego komina.

4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego, w szczególności:

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| - powierzchnia zabudowy | bez zmian |
| - powierzchnia całkowita | bez zmian |
| - powierzchnia użytkowa budynku | bez zmian |

- powierzchnia pomocnicza	bez zmian
- kubatura brutto	bez zmian
- maksymalna wysokość budynku nad poziomem terenu	bez zmian
- powierzchnia użytkowa lokalu	41,79m ²
- kubatura lokalu brutto	105m ³
- ilość pomieszczeń	4
- wysokość pomieszczeń	2.51m

LOKAL 1					
Parter					
Nr	Pomieszczenie	Pow. [m ²]			
0.1	Wiatrołap	3.85			
0.2	Łazienka	4.78			
0.3	Salon+ aneks kuchenny	22,80			
0.4	Sypialnia	10,36			
	Suma	41.79			
Suma powierzchnia użytkowa lokalu					41.79

5. Opinia geotechniczna oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego.

Przebudowie podlega lokal na parterze. Obciążenia użytkowe i sposób użytkowania lokalu i pomieszczeń podlegających przebudowie nie ulegną zmianie. Przebudowa nie wpływa na posadowienie budynku. Do celów wykonania projektu przebudowy nie wykonano badań gruntu w pobliżu budynku.

Budynek istniejący posadowiony jest bezpośrednio na ławach fundamentowych.

Rodzaj warunków gruntowych: proste warunki gruntowe

Kategoria geotechniczna obiektu: I.

6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych.

Projekt obejmuje przebudowę jednego lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym. Ilość lokali nie ulega zmianie.

7. Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, w tym osób starszych.

W wyniku przebudowy powstanie jeden lokal przystosowany dla osób niepełnosprawnych.

8. Niezbędne warunki do korzystania z obiektu mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o

**prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r.,
w tym osoby starsze.**

W ramach przebudowy lokalu mieszkalnego na parterze projektuje się rampę dla osoby niepełnosprawnej wraz ze spocznikiem na schodach zewnętrznych.

Projektuje się policzki pochylni i schodów wylewane z betonu C16/20 jako ściany fundamentowe o grubości 20cm i posadowione 1,0m poniżej przyległego terenu z krawężnikiem dla pochylni i schodów wysokości 10cm. Szerokość pochylni 1,2m, schodów 2m. Spadek pochylni 6%, spocznika 0.5%

Policzki wraz z krawężnikami zagruntować powłoką przeciwwilgociową, jednoskładnikową, bezrozpuszczalnikową, emulsją bitumiczną.

Powierzchnie obłożyć wyprawą elewacyjną, mozaikową w kolorze jak cokół budynku grubości 3mm.

Nawierzchnia pochylni i spocznika z kostki brukowej betonowej gr 6cm nie fazowana, płukana.

Opaska budynku pomiędzy pochylnią a kostki szarej. Kostka układana na podsypce cementowo-piaskowej 1:4 grubości 4cm. Podbudowa z chudego betonu $R_m=9.0\text{MPa}$ grubości 10cm na warstwie mrozoochronnej z piasku grubości 20cm.

Stopnie schodów z krawężników betonowych 13x30 na ławie grubości 10cm z chudego betonu $R_m=9.0\text{MPa}$. Wypełnienie stopni kostką brukową gr 6cm na układana na podsypce cementowo-piaskowej 1:4 grubości 4cm. Podbudowa z chudego betonu $R_m=9.0\text{MPa}$ grubości 15cm na warstwie mrozoochronnej z piasku grubości 15cm.

Balustrady pochylni z dodatkowymi dwoma pochwyty dla niepełnosprawnych oraz balustrady schodów z pochwytem pojedynczym z rur stalowych chromoniklowanych średnicy 42,4/3,2mm.

Słupki i przeciągi z rur stalowych chromoniklowanych, wypełnienia z prętów lub rurek o prześwicie nie większym niż 12cm. Podstawy słupków balustrad zakończone rozetkami. Słupki obsadzone w fundamentach lub kotwione dyblami stalowymi rozporowymi.

Dodatkowo w istniejącym ogrodzeniu należy zamontować furtkę oraz bramę w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu. Zjazd z drogi istniejący.

9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

9.1 Zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków kanalizacji sanitarnej – bez zmian. Projekt obejmuje zmiany funkcjonalne oraz przebudowę wewnętrznych instalacji wod-kan.

9.2 Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się.

Brak.

9.3 Rodzaj i ilości wytwarzanych odpadów.

Do zestawu kontenerów do wstępnej segregacji odpadów w śmietniku wolnostojącym. Miejsce gromadzenia odpadów bez zmian.

9.4 Właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się.

Na terenie Inwestycji jedynymi źródłami hałasu będą samochody osobowe.

9.5 Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Nie dotyczy

10. Analiza techniczna, środowiskowa i ekonomiczna możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, w tym zdecentralizowanych systemów dostawy energii opartych na energii ze źródeł odnawialnych, kogenerację, ogrzewanie lub chłodzenie lokalne lub blokowe, w szczególności gdy opiera się całkowicie lub częściowo na energii z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284, 568, 695, 1086 i 1503), oraz pompy ciepła, określająca:

Charakterystyka energetyczna bez zmian. Projekt nie obejmuje przebudowy przegród zewnętrznych jedynie wymianę stolarki okiennej.

Analiza możliwości racjonalnego wykorzystania odnawialnych źródeł energii

- energia geotermalna i promieniowanie słoneczne

- ze względu na warunki geotechniczne niemożliwe jest wykorzystanie energii geotermalnej.

Wykorzystanie kolektorów energii promieniowania słonecznego dla przedmiotowego założenia inwestycyjnego byłoby nieopłacalne i stosunkowo drogie a także, ze względu na małą powierzchnię dachów, oraz wystawę, nie zapewniłoby pokrycia zapotrzebowania na energię.

Pod rozważę należałoby przyjąć wykorzystanie tego typu systemów grzewczych dla poszczególnych funkcji w budynku np. garaże lub komórki lokatorskie. Projekt zakłada ogrzewanie budynku z proekologicznego źródła energii - gazu ziemnego, co zdaniem Projektanta jest rozwiązaniem najbardziej korzystnym i ekonomicznym.

NORD ARCHITEKCI sp.z o.o.

- energia wiatru
- wykluczone jest wykorzystanie energii wiatru ze względu na nasilenie hałasu oraz niekorzystne oddziaływanie urządzeń na tereny sąsiadujące z analizowaną działką a także zbyt mały obszar działki w stosunku do technologicznej strefy ochronnej związanej z funkcjonowaniem wieży wiatrowej.
- skojarzona produkcja energii elektrycznej i ciepła, zdecentralizowany system zaopatrzenia w energię w postaci bezpośredniego lub blokowego ogrzewania. W budynku zapewniono we wszystkich pomieszczeniach wentylację, co najmniej grawitacyjną, w większości pomieszczeń zastosowano wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną. Stosowanie odzysku ciepła w budynku nie ma ekonomicznego uzasadnienia z racji funkcji obiektu, dużego rozdrobnienia pomieszczeń (lokale mieszkalne) i braku konieczności utrzymywania wysokich temperatur a także ze względu na brak dużych kubaturowo przestrzeni użytkowych.

11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej, zgodnie z § 135 ust. 7-10 i § 147 ust. 5-7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608).

W celu regulacji temperatury poszczególnych pomieszczeń ogrzewanych zaprojektowano termostaticzne głowice grzejnikowe zlokalizowane na każdym grzejniku z manualną nastawą temperatury pomieszczenia. Ze względu na jeden obieg grzewczy źródło ciepła nie ma sterowania strefowego.

Aby spełnić ust. 7 §135, :

1. Istnieje możliwość łatwej wymiany na głowice sterowane automatycznie przez centralny termostat mieszkania, ale wiąże się to ze wzrostem kosztów zakupu systemu automatyki.
2. Drugą możliwością zgodnie z ust. 8 §135, jest dodanie automatyki pogodowej sterującej parametrami pracy kotła dostosowując do panujących warunków atmosferycznych

Zgodnie z ust. 9 §135, pkt. 2 nie ma możliwości z ekonomicznego punktu widzenia zastosowania urządzeń, które centralnie regulują automatycznie temperaturę w poszczególnych pomieszczeniach. Poprawnie nastawione manualne głowice termostaticzne zapewniają ten sam poziom oszczędności, co głowice sterowane automatycznie z termostatu mieszkaniowego. Jest to wyłącznie kwestia wygody użytkowania (ustawienia ręczne na każdym grzejniku kontra ustawienia na centralnym urządzeniu ze sterowaniem zegarem). Została natomiast zastosowana automatyka pogodowa optymalizująca pracę układu grzewczego w danym mieszkaniu.

12. Informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem.

Ze względu na mieszkalny charakter budynku nie przewiduje się stosowania specjalistycznych rozwiązań i urządzeń technicznych.

12.1 Konstrukcja.

Konstrukcja budynku tradycyjna murowana. Projektowane przejście w ścianie nośnej wg projektu branży konstrukcyjnej.

12.2 Instalacja kanalizacji sanitarnej.

Ścieki bytowe z budynku odprowadzane będą grawitacyjnie przez wewnętrzną i zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej i istniejącym przyłączem do sieci KS. Średnice i trasy instalacji kanalizacji pokazano w projekcie technicznym. Wszystkie piony instalacyjne przebiegają w szachtach instalacyjnych lub obudowach g-k.

12.3 Instalacja centralnego ogrzewania.

Źródłem ciepła dla budynku jest indywidualny kocioł gazowy dwufunkcyjny zasilany z sieci gazowej z istniejącego przyłącza.

W pomieszczeniach projektuje się grzejniki płytowe kompaktowe z wbudowaną wkładką zaworową z możliwością nastawy wstępnej. Na zaworach termostatycznych zamontować głowice termostatyczne. W łazience zaprojektowano grzejniki drabinkowe, z wkładką elektryczną.

12.4 Instalacja wentylacji.

Zaprojektowano wentylację grawitacyjną dla lokalu mieszkalnego.

Wszystkie pomieszczenia mieszkalne wyposażone są w otwierane okna z nawietrzakami, które mogą służyć, jako elementy wentylacji naturalnej.

12.5 Instalacja elektryczna z elementami teletechniki.

Układ i zakres zgonie z dokumentacją branżową zawartą w projekcie technicznym.

13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu.

- budynek zaliczony do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV

14. Uwagi końcowe.

- Wszystkie materiały użyte przy wznoszeniu budynków muszą posiadać aktualne atesty i być dopuszczone do stosowania na terenie RP.

- Użytkownik obiektów powinien, w określonym cyklu, w zależności od pory roku, kontrolować i czyścić dachy budynków z liści i śniegu.

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY
PRZEBUDOWA LOKALU MIESZKALNEGO
UL. SŁOWACKIEGO 28/1 PRUSZCZ GDAŃSKI

STAROSTWO POWIATOWE
w Pruszczu Gdańskim
ul. Wojska Polskiego 16
83-000 Pruszcz Gdański

- Wszelkie przejścia przez ściany oddzielenia pożarowego instalacji, należy wykonać w przepustach oraz obudowach o ustalonych klasach odporności pożarowej, zgodnie z projektem p.poż.
- W miejscach otworów drzwiowych w ścianach zewnętrznych należy wykonać obniżenia podwalin/ścian fund.
- Inwestor dopuszcza zastosowanie materiałów zamiennych o równoważnych lub lepszych parametrach od wskazanych w projekcie. Każdorazowa zmiana wymaga pisemnego zatwierdzenia przez Projektanta oraz stosownego wpisu do Dziennika Budowy.

Opracował:

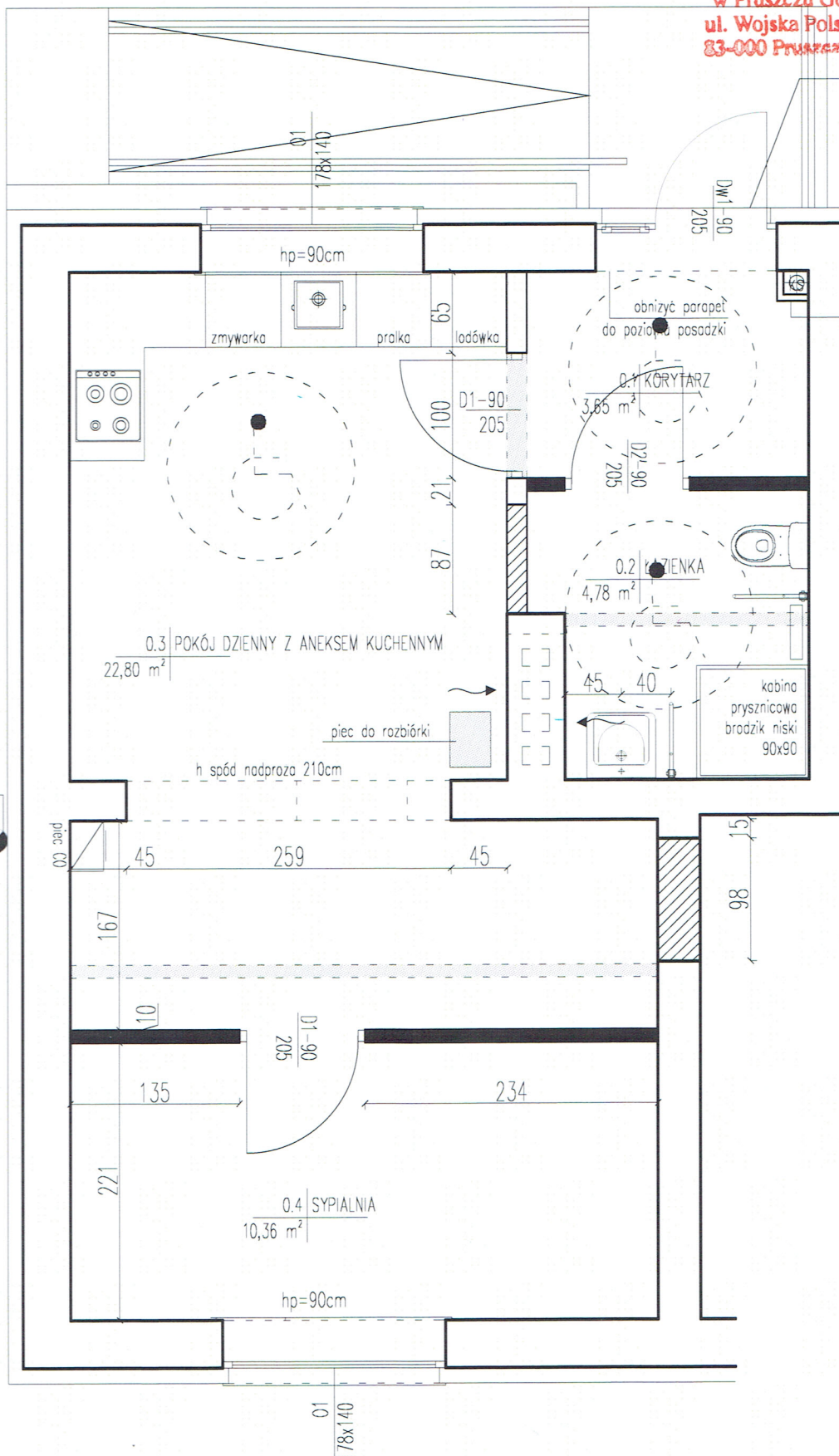
mgr inż. arch. Violetta Döring - Binięda

nr upr. 534/POOKK/2013

50

próg max 2cm

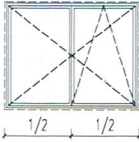
zewnetrzny
komin spalinowy
prowadzić po elewacji
wyprowadzony 30cm
powyżej kalenicy






istniejący pion
KS wyciszyć
wełną mineralną
i obudować 2x
płytą g-k

- ściany istniejące
- ściany do wyburzenia
- ściany do zamurowania
- projektowane ściany g-k

NORD ARCHITEKCI sp. z o.o. ul. Majkowskiego 17 84-207 Bojano pracownia@nordarchitekci.pl www.nordarchitekci.pl +48 790 011 132 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY Zakład Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim Samorządowy Zakład Budżetowy ul. Grunwaldzka 71A 83-000 Pruszcz Gdański	Budynek mieszkalny Wielorodzinny przystosowanie lokalu mieszkalnego dla potrzeb osoby niepełnosprawnej	skala 1:50
	nazwa rysunku przebudowa mieszkania nr 1	
	adres Pruszcz Gdański ul. Słowackiego 28/1 dz. nr 108/7 obręb10 jed.ewid. .220401_1	
	projektował mgr inż. arch. Violetta Döring - Binięda uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej 534/POOKK/2013	data 01/2022 AA-01

symbol	0-01	
schemat		
wymiar w świetle	S	178
otworu	H	140
razem sztuk	2	
odporność pożarowa	nie dotyczy	
kolor	biel	
uwagi	<ul style="list-style-type: none"> - skrzydła rozwierlane i jedno rozwierne - uchylne - z PVC 5-komorowego z funkcją rozszielniczą - współczynnik przenikania ciepła 0,9 W/m²K - wyposażone w nawiewniki - przed zamówieniem wymiary sprawdzić na budowie 	

symbol	D1		D2		Dz1	
schemat						
wymiar w świetle	S	90	90	90		
ościeżnicy	H	200	200	205		
wymiar w świetle	S	100	100	145		
otworu	H	205	205	210		
razem sztuk	2 x lewe		1 x lewe		1 x lewe	
odporność pożarowa	nie dotyczy		nie dotyczy		nie dotyczy	
kolor	biel		biel		okleina drewnopodobna	
uwagi	<ul style="list-style-type: none">- drzwi wewnętrzne- płytowe systemowe, pełne, malowane- przylgowe- bezprogowe- ościeżnice regulowane z opaską z płyty MDF (w systemie z drzwiami płytowymi)- komplet klamek ze stali nierdzewnej		<ul style="list-style-type: none">- drzwi wewnętrzne- płytowe systemowe, pełne, malowane- przylgowe- bezprogowe- ościeżnice regulowane z opaską z płyty MDF (w systemie z drzwiami płytowymi)- komplet klamek ze stali nierdzewnej- wyposażone w kratki nawiewne żaluziowe		<ul style="list-style-type: none">- drzwi zewnętrzne, pełne, ocynkowane płaskie, wypełnione materiałem izolacyjnym, wzmocnione wzmocnieniami stalowymi- w okleinie drewnopodobnej- ościeżnice metalowe, systemowe- wyposażone w 3 zawiasy regulowane, 2 zamki- próg systemowy max 2cm- komplet klamek ze stali nierdzewnej- boczne naswietle, stałe	
<ul style="list-style-type: none">- przed zamówieniem wymiary sprawdzić na budowie						

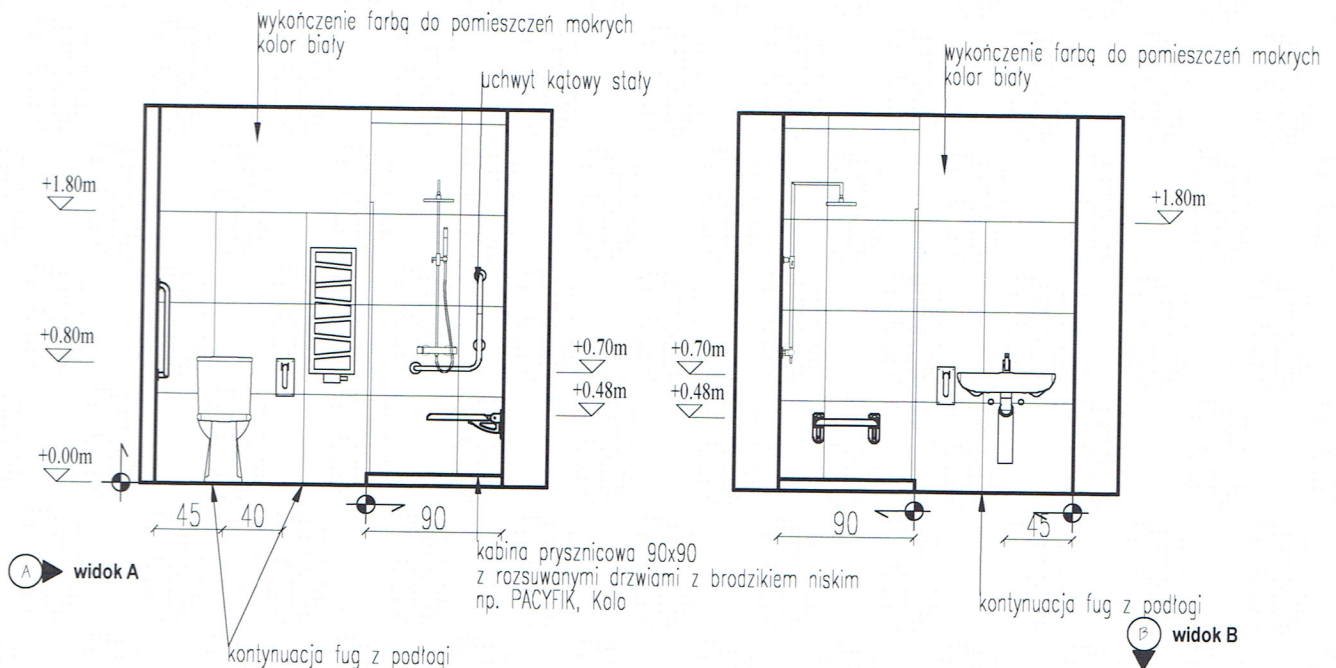
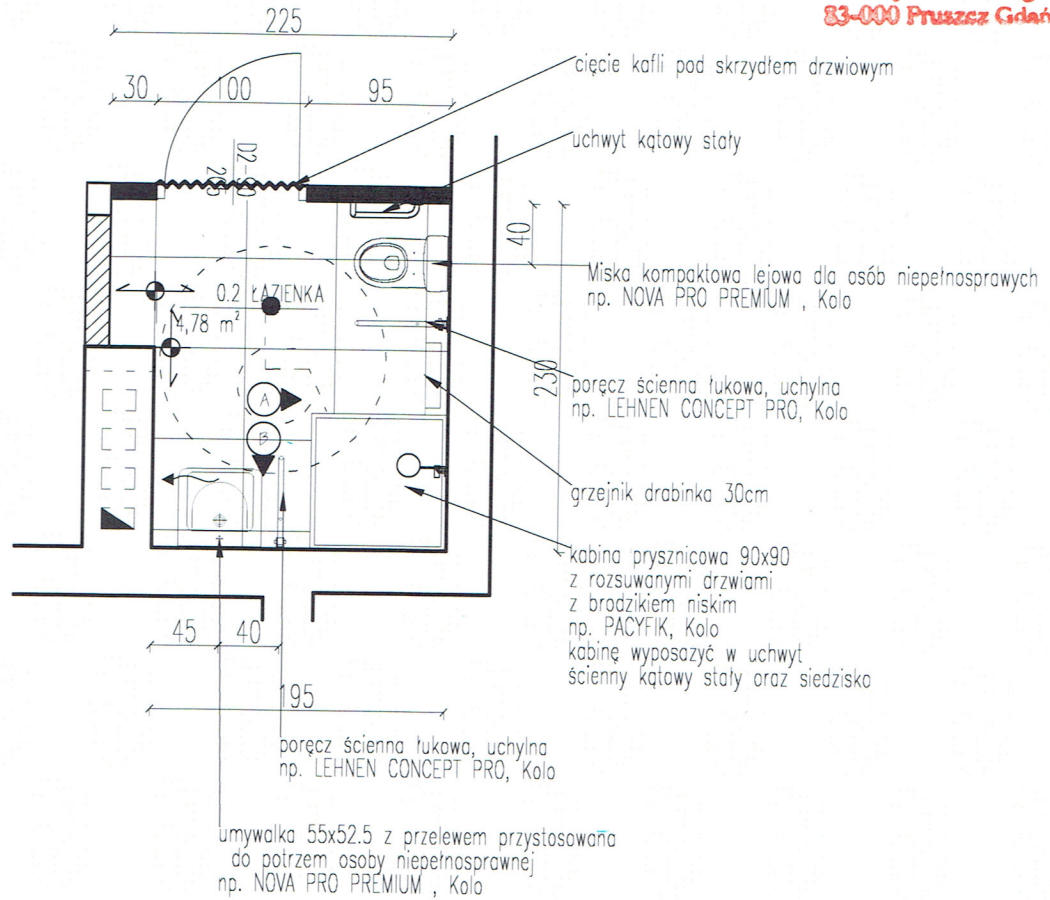
STOLARKA ZEWNĘTRZNA - WIDOK Z ZEWNĄTRZ !

PRZED ZAMÓWIENIEM STOLARKI ZMIERZYĆ OTWORY NA BUDOWIE ORAZ ZWERYFIKOWAĆ KIERUNKI OTWIERANIA SKRZYDEŁ.

- W GÓRNEJ CZĘŚCI OKIEN LUB DRZWI BALKONOWYCH STOSOWAĆ NAWIEWNIKI POWIETRZA (ALTERNATYWNIE W ŚCIANIE ZEWNĘTRZNEJ NAD OKNAMI)
- W DOLNEJ CZĘŚCI DRZWI DO ŁAZIENKI I PRALNI OTWORY NAWIEWNE (SZCZELINA LUB KRATKA) O POWIERZCHNI NETTO 220cm²
- W POKOJACH MIĘDZY DRZWIAMI A PODŁOGĄ SZCZELINA O POWIERZCHNI NETTO 80cm²

TECHNOLOGIE WYKONANIA ZESTAWÓW ZEWNĘTRZNYCH DOBRAĆ DO WARUNKÓW LOKALNYCH W KONSULTACJI Z PRODUCENTEM STOLARKI

NORD ARCHITEKCI sp. z o.o. ul. Majkowskiego 17 84-207 Bojano pracownia@nordarchitekci.pl www.nordarchitekci.pl +48 790 011 132	Budynek mieszkalny Wielorodzinny przystosowanie lokalu mieszkalnego dla potrzeb osoby niepełnosprawnej		skala 1:100
	nazwa rysunku Zestawienie stolarki		
	adres Pruszcz Gdański ul.Słowackiego 28/1 dz. nr 108/7 obręb10 jed.ewid. .220401_1		
	projektował mgr inż. arch. Violetta Döring - Binięda uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej 534/POOKK/2013		data 01/2022 AA-02
PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY Zakład Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim Samorządowy Zakład Budżetowy ul. Grunwaldzka 71A 83-000 Pruszcz Gdański			



NORD ARCHITEKCI sp. z o.o. ul. Majkowskiego 17 84-207 Bojano pracownia@nordarchitekci.pl www.nordarchitekci.pl +48 790 011 132 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY Zakład Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim Samorządowy Zakład Budżetowy ul. Grunwaldzka 71A 83-000 Pruszcz Gdański	Budynek mieszkalny Wielorodzinny przystosowanie lokalu mieszkalnego dla potrzeb osoby niepełnosprawnej		skala 1:50
	nazwa rysunku projekt łazienki		
	adres Pruszcz Gdański ul. Słowackiego 28/1 dz. nr 108/7 obręb 10 jed. ewid. .220401_1		
	projektował mgr inż. arch. Violetta Döring - Binięda uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej 534/POOKK/2013		data 01/2022 AA-03

woj. pomorskie
pow. gdański
miasto Pruszcze Gdańskie
jednostka ewidencyjna 1220401_1
obręb 10 1220401_10010
ul. Łobza Słowackiego
dz. 108/7
sekcja mapy zas. 62/826.03/11
Nr ewidencyjny zgłoszenia GDA-PODGK-6840-1572-2022
ksr. 16/2022

BENZUZ Marcju Kut
ul. Obrotów Wybrzeża 6/37
83-000 Pruszcze Gdańskie
tel/fax (58) 6833645, tel. kom. 500203392
NIP 593-187-47-26, mail: m.kut@wp.pl

Układ współrzędnych płaskich 2000' strona 6
Układ wysokości PL-EVRF2007-NF

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

skala 1:500

W zakresie opracowania mapy aktualna w dniu 04.02.2022r.

Prace pokryw. Robert Kut, nr upr. 15703
Prace kameralne Robert Kut, nr upr. 15703

Pruszcze Gdańskie dn. 04.02.2022r.

Ne wykłacza się istniejąca w terenie trytyka
ne wykazanych na niniejszej mapie urządzeń
podziemnych, które nie były zgłoszone
do ewentualizacji

SKŁADNIKOŚĆ GRANICZNYCH NE BADAĆ

STANOWISKO POWIATOWE W PRUSZCZU GDANSKIM
REGISTR LUDZIANIA DOKUMENTACJA PROJEKTOWA
W PRZECIECIE WYKAZUJĄCĄ WYKAZ PROJEKTOWY
W PRZECIECIE WYKAZUJĄCĄ WYKAZ PROJEKTOWY
W PRZECIECIE WYKAZUJĄCĄ WYKAZ PROJEKTOWY
W PRZECIECIE WYKAZUJĄCĄ WYKAZ PROJEKTOWY

Opis: W tym celu wyznaczono granicę
zawieszającą wyznaczenie granic
zawieszającą wyznaczenie granic
zawieszającą wyznaczenie granic
zawieszającą wyznaczenie granic
zawieszającą wyznaczenie granic

Robert Kut
88-000 Pruszcze Gdańskie
ul. Wyszczowska 1A
Tel. 68 36 45 15703

BENZUZ Marcju Kut
ul. Obrotów Wybrzeża 6/37
83-000 Pruszcze Gdańskie
tel/fax (58) 683 36 45, tel. kom. 500 203 392
NIP 593-187-47-26, mail: m.kut@wp.pl

Winnik Kut

LEGENDA	
	granica działki
	istniejący budynek
	projekt budowlany
	teren zielony
	projekt budowlany
	projekt budowlany
	projekt budowlany
	projekt budowlany
	projekt budowlany
	projekt budowlany

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	
655,00m ²	POWIERZCHNIA DZIAŁKI
181,00m ²	POWIERZCHNIA ZAGROBOW
96,00m ²	POWIERZCHNIA UTKANOWA
578,00m ²	POWIERZCHNIA BUDOWLANA



STAROSTWO POWIATOWE
w Pruszcze Gdańskim
ul. Wojska Polskiego 16
83-000 Pruszcze Gdańskie

NORD
Architekti
NORD-Architekti sp. z o.o.
ul. A. Mickiewicza 17
84-201 Bydgoszcz

PROJEKT ARCHYTEKTONICZNO-BUDOWLANY

Zakład Mierzenia i Komunikacji
w Pruszcze Gdańskim
Samorządowy Zakład Budowlany
ul. Główna 71A, 83-000 Pruszcze Gdańskie

Budynek mieszkalny wielorodzinny
przysposobienie lokalu mieszkalnego dla potrzeb
osoby niepełnosprawnej

adres: Pruszcze Gdańskie ul. Słowackiego 28/1
dz. nr 108/7 obręb 10 jed. ewid. 220401_1

projektant: mgr inż. arch. Violetta Döring - Blińska
uprawniona do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej
534/POOKK/2013

skala 1:50

data 01/2022

PZT-0