

<b>PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b> <b>PROJEKT ZAMIENNY</b>				
Data opracowania		Nr egzemplarza		
STYCZEŃ 2025		1	2	3
Nazwa zamierzenia budowlanego				
<b>BUDOWA SIEDZIBY NADLEŚNICTWA KWIDZYN WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ</b>				
Adres obiektu		Kategoria obiektu budowlanego		
UL. LEŚNA, 82-500 KWIDZYN		XVI, XVII, VIII, XXIX		
Identyfikatory działek ewidencyjnych				
220701_1.0018.24/1 220701_1.0018.23/1 220701_1.0018.24/6 220702_2.0001.23/2				
Imię i nazwisko lub nazwa inwestora i jego adres				
NADLEŚNICTWO KWIDZYN UL. BRATERSTWA NARODÓW 67, 82-500 KWIDZYN				
Nazwa i adres jednostki projektowania				
<div> GRUPA YANG ARCHITEKCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. ul. Dębowa 1/2, 82-500 Kwidzyn</div>				
Imię i nazwisko projektanta	Numer uprawnień bud.	Specjalność	Podpis	
<b>ARCHITEKTURA</b>				
mgr inż. arch. Michał Jabłoński	PO/KK/175/2007	Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej		
<p>UWAGA:</p> <p>Niniejsza dokumentacja zawiera rozwiązania zamienne w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego stanowiącego załącznik do decyzji nr 193/24 z dnia 16.09.2024 r.</p> <p>Niniejszy projekt opracowano w celu wprowadzenia istotnych zmian do dokumentacji projektowej.</p> <p>Zmiany w stosunku do projektu budowlanego z czerwca 2024 r. dotyczą:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zmiany wysokości wieży telekomunikacyjnej z 40 m na 50 m.</li></ul> <p>Zmiany kwalifikuję jako istotne względem zatwierdzonego projektu budowlanego wymagające uzyskania zmiany pozwolenia na budowę.</p> <p>W części opisowej niniejszej dokumentacji zmiany w stosunku do dokumentacji pierwotnej wyróżniono za pomocą przekreśleń oraz wyróżniono kolorystycznie <b>żółtym tłem</b>.</p>				

# SPIS TREŚCI

## 1. DOKUMENTY (STR.3)

- 1.1 OŚWIADCZENIA PROJEKTANTÓW I SPRAWDZAJĄCYCH O SPORZĄDZENIU PROJEKTU ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI I ZASADAMI WIEDZ TECHNICZNEJ

## 2. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU: CZĘŚĆ OPISOWA (STR.4-17)

- 2.1 PRZEDMIOT I ZAKRES ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO
- 2.2 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU
- 2.3 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU
- 2.4 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 2.5 INFORMACJA O OGRANICZENIACH LUB ZAKAZACH W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU WYNIKAJĄCYCH Z AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO LUB DECYZJI WZ
- 2.6 INFORMACJA O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW LUB LOKALIZACJI NA OBSZARZE OBJĘTYM OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- 2.7 INFORMACJA O WPŁYWIE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ
- 2.8 INFORMACJA O ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻENIACH DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANEGO OBIEKTU I JEGO OTOCZENIA
- 2.9 WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ
- 2.10 INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO
- 2.11 INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA

## 3. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU: CZĘŚĆ RYSUNKOWA (STR. 18-19)

STR.	NR RYS.	NAZWA
19	PZT-04	WIEŻA TELEKOMUNIKACYJNA

# 1. DOKUMENTY

## 1.1 OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW I SPRAWDZAJĄCYCH O SPORZĄDZENIU PROJEKTU ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI I ZASADAMI WIEDZY TECHNICZNEJ

Kwidzyn, styczeń 2024 r.

### OŚWIADCZENIE

#### projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej

Po zapoznaniu się z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku- Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 725) zgodnie z art. 34 ust. 3d tej ustawy

oświadczam, że projekt zagospodarowania terenu opracowany dla:

Imię i nazwisko lub nazwa inwestora i jego adres

NADLEŚNICTWO KWIDZYN  
UL. BRATERSTWA NARODÓW 67, 82-500 KWIDZYN

dotyczący:

Nazwa zamierzenia budowlanego

**BUDOWA SIEDZIBY NADLEŚNICTWA KWIDZYN WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU  
I INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ**

Adres obiektu

UL. LEŚNA, 82-500 KWIDZYN

Kategoria obiektu budowlanego

XVI, XVII, XXIX, VIII,

Identyfikatory działek ewidencyjnych

220701\_1.0018.24/1  
220701\_1.0018.23/1  
220701\_1.0018.24/6  
220702\_2.0001.23/2

sporządziłem zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Branża	Projektant	Projektant sprawdzający (jeśli wymagany)
ARCHITEKTURA	..... mgr inż. arch. Michał Jabłoński upr. bud. nr PO/KK/175/2007	-

Osoby biorące udział w projekcie:

Branża	Projektant	Projektant sprawdzający (jeśli wymagany)
KONSTRUKCJA	-	-
BRANŻA SANITARNA	-	-
BRANŻA ELEKTRYCZNA	-	-

## 2. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU: CZĘŚĆ OPISOWA

### 2.1 PODSTAWY FORMALNE OPRACOWANIA I MATERIAŁY WYJŚCIOWE

Przepisy prawne:

- a. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 725),
- b. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. Poz. 977 z 2023 r. z późn. zm.),
- c. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 1225 z 2022 r. z późn. zm.),
- d. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.),
- e. Obowiązujące Polskie Normy oraz Prawo Budowlane i związane z nimi przepisy wykonawcze.

Materiały wyjściowe:

- f. Umowa z Zamawiającym.
- g. Uzgodnienia z Zamawiającym.
- h. Uchwała nr LIV/519/23 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kwidzyn-Południe I, zwana dalej MPZP,
- i. Koncepcja architektoniczno-budowlana nowej siedziby Nadleśnictwa Kwidzyn opracowana przez architekta Katarzynę Janas, Grupa Projektowa Port Sp z o.o. z Poznania, opracowanie z sierpnia 2023 r.
- j. Opinia geotechniczna (wstępna) opracowana przez firmę Geop z Olsztyna, opracowanie z lutego 2023 r.
- k. Opinia geotechniczna (uzupełniająca) opracowana przez firmę Geop z Olsztyna, opracowanie z lutego 2024 r.
- l. Mapa do celów projektowych opracowana przez geodetę Agatę Szawardak z dnia 02.04.2024 r.
- m. Wizja lokalna w terenie,
- n. Literatura fachowa.

### 2.2 PRZEDMIOT I ZAKRES ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa nowej siedziby Nadleśnictwa Kwidzyn wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działce 220701\_1.0018.24/1.

Dodatkowo w zakresie budowy przyłącza wodociągowego do działki, wewnętrznej linii zasilającej i zjazdu z istniejącej drogi wewnętrznej inwestycja obejmie także działki:

- 220701\_1.0018.24/6
- 220701\_1.0018.23/1
- 220702\_2.0001.23/2

Zgodnie z Art. 3 pkt. 2) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz. U. 2024 r. poz. 530) dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane wyłączenie gruntu z produkcji leśnej. Projektowane budynki i budowle będą wykorzystywane na potrzeby gospodarki leśnej.

Niniejszy projekt zagospodarowania terenu jest częścią projektu budowlanego, który obejmuje następujące części:

- 1) Projekt zagospodarowania terenu (dla całego zamierzenia budowlanego),
- 2) Projekt architektoniczno-budowlany – budynek „A”,
- 3) Projekt architektoniczno-budowlany – budynek „B”,
- 4) Załączniki.

Niniejszy projekt jest projektem zamiennym w stosunku do projektu budowlanego z czerwca 2024 r. zatwierdzonego decyzją pozwolenie na budowę nr 193/24 z dnia 16.09.2024 r. wydanej przez Starostę Kwidzyńskiego.

Zmiany w stosunku do projektu budowlanego z czerwca 2024 r. dotyczą:

- zmiany wysokości wieży telekomunikacyjnej z 40 m na 50 m.

Zmiana wysokości wieży jest zmianą charakterystycznego parametru obiektu budowlanego, którą zakwalifikowano jako istotną, wymagającą uzyskania zmiany pozwolenia na budowę.

### 2.3 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU

W ramach projektowanej inwestycji wyznaczono teren projektowy (oznaczony w części rysunkowej PZT literami A-I). Teren projektowy obejmuje część działki 220701\_1.0018.24/1.

Cechy charakterystyczne terenu projektowego:

- teren 32.MU zgodnie z MPZP
- teren sąsiaduje z drogą publiczną ul. Leśną (teren 012.KDD wg oznaczeń z MPZP),
- klasoużytki Ls,

- poziom terenu jest zróżnicowany, rzędne zawierają się w przedziale od 57,5 do 62,0 m n.p.m. Teren opada w kierunku zachodnim i południowym.
- obszar, w którym projektuje się nową siedzibę jest zadrzewiony – drzewa owocowe 8 szt..

Na terenie lub w jej sąsiedztwie znajdują się następujące sieci uzbrojenia:

- elektroenergetyczna podziemna,
- elektroenergetyczna napowietrzna (NN)
- wodociągowa,
- kanalizacji sanitarnej,
- gazowa,
- telekomunikacyjna.

Na terenie znajdują się następujące elementy i urządzenia budowlane:

- ogrodzenie.

## **2.4 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU**

W ramach niniejszej inwestycji projektuje się:

- rozbiórkę istniejącego ogrodzenia,
- budowę budynku biurowego „A” (kategoria obiektu XVI),
- budowę budynku garażowo-gospodarczego „B” (kategoria obiektu XVII),
- budowę wieży telekomunikacyjnej „C” o wysokości 40 50 m (kategoria obiektu XXIX),
- budowę dwóch wiat samochodowych „D” i „E” (kategoria obiektu VIII),
- budowę miejsca do gromadzenia odpadów stałych „S”
- budowę podziemnego zbiornika wody do celów przeciwpożarowych  $V=200\text{ m}^3$ ,
- budowę otwartego zbiornika do retencjonowania wody deszczowej,
- budowę miejsc postojowych, 44 miejsca postojowe w tym 5 miejsc dla osób niepełnosprawnych,
- budowę dojazdu do budynku i dróg manewrowych,
- budowę dojść do budynku i chodników
- budowę przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków „P”,
- budowę instalacji kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego,
- budowę przyłącza wodociągowego,
- budowę elektroenergetycznej wewnętrznej linii zasilającej od planowanego złącza kablowo-pomiarowego,
- budowę oświetlenia zewnętrznego,
- budowę małej architektury w postaci (ławki, kosze, stojaki na rowery),
- budowę ogrodzenia,
- wykonanie nasadzeń drzew i krzewów.

### **2.4.1 URZĄDZENIA BUDOWLANE ZWIĄZANE Z OBIEKTEM BUDOWLANYM**

Projektuje się:

- przyłącze kanalizacji sanitarnej,
- przyłącze wodociągowe,
- przyłącze energetyczne,
- instalację kanalizacji deszczowej.
- ogrodzenie,
- miejsce gromadzenia odpadów stałych – wiata śmietnikowa.

### **2.4.2 SPOSÓB ODPROWADZENIA LUB OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW**

Ścieki z budynku będą odprowadzone do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej poprzez projektowaną przepompownię ścieków.

### **2.4.3 UKŁAD KOMUNIKACYJNY**

Dojazd i dojście do budynku będzie realizowane poprzez projektowaną bramę wjazdową od strony wschodniej (odcinek B-C terenu projektowego). Od wjazdu zaprojektowano układ dróg dojazdowych do projektowanych miejsc postojowych. Od strony wschodniej, przed frontem budynku projektuje się główny parking dla pracowników, klientów i gości Nadleśnictwa. Dodatkowe miejsca postojowe dla pracowników zaprojektowano wzdłuż zachodniej ściany budynku oraz w dwóch czterostanowiskowych wiatach samochodowych zlokalizowanych w zachodniej części terenu projektowego. Główne wejście do budynku zlokalizowano we wschodniej ścianie budynku i połączono chodnikiem z parkingiem głównym.

Dojście do budynku od strony wschodniej oraz od strony południowej projektuje się jako bezprogowe umożliwiające dostęp do budynku osobom niepełnosprawnym.

#### 2.4.4 SPOSÓB DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ

Dojazd i dojście do projektowanych budynków będzie realizowany od strony wschodniej poprzez drogę publiczną – ulicę Leśną (012.KDD) i dalej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną (leśną) będącą przedłużeniem drogi publicznej ulicy Leśnej.

#### 2.4.5 PARAMETRY TECHNICZNE SIECI I URZĄDZEŃ UZBROJENIA TERENU

##### Woda

Zgodnie z Warunkami Technicznymi nr 64/2023 z dnia 15.02.2024 wydanymi przez PW-K Kwidzyn dla zasilenia nowoprojektowanych budynków A i B oraz zbiornika p.poż (dz. nr 24/1 obr. 0018) w wodę projektuje się przyłącze wodociągowe z włączeniem do istniejącej sieci wodociągowej dn 110 PE ( dz. 24/6 obręb 0018) w punkcie W1. Przyłącze wodociągowe projektuje się z rur PE 100 RC PN-16 SDR 11 o średnicy 110 mm.

##### Kanalizacja sanitarna

Zgodnie z Warunkami Technicznymi nr 64/2024 z dnia 15.02.2021 wydanymi przez PW-K Kwidzyn niniejsze opracowanie projektowe ma za zadanie odprowadzenie ścieków sanitarnych (bytowo-gospodarczych) do kanalizacji sanitarnej DN200 (dz. 24/1 obr. 0018), z projektowanych budynków A i B na dz. 24/1 obr. 0018. Ścieki sanitarne z budynków A i B będą spływały grawitacyjnie projektowaną instalacją kanalizacji sanitarnej (odcinki 1-S01-Ps, 3-S01-Ps, 2-S03-Ps) do przepompowni Ps. Następnie będą tłoczone poprzez kolektor tłoczny do projektowanej studni rozprężnej SR. Ze studni rozprężnej SR ścieki sanitarne będą spływały grawitacyjnie do istniejącej studni o rzędnych 62,75/61, przed istniejącą przepompownią ścieków na dz. 24/1 obr. 0018.

##### Kanalizacja deszczowa

Zgodnie z Warunkami Technicznymi nr 64/2023 z dnia 15.02.2024 wydanymi przez PW-K Kwidzyn projektowana instalacja kanalizacji deszczowej ma za zadanie odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych oraz z rur spustowych z dachów projektowanych budynków oraz z powierzchni dróg dojazdowych, parkingów i chodników do zbiornika retencyjnego wody deszczowej o pojemności 175 m<sup>3</sup> zlokalizowanego w południowo-wschodnim narożniku działki nr 24/1 obręb 0018. Wody deszczowe odprowadzane będą do zbiornika retencyjnego wymiarowanego na przewidywane ilości wód opadowych. Wody deszczowe z powierzchni połaci dachowych, rur spustowych, dróg dojazdowych, parkingów i chodników przed wprowadzeniem do zbiornika retencyjnego wód deszczowych zostaną podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem (oznaczenie Dsep w cz. rysunkowej).

#### 2.4.6 UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELENI

Z uwagi na zróżnicowanie rzędnych zakłada się wyrównanie terenu pod planowaną inwestycję. Planuje się niwelację terenu wokół projektowanych budynków do rzędnych zawierających się w zakresie od 59,90 do 60,50. Na skutek planowanej niwelacji zakłada się obniżenie wschodniej części terenu i powstanie niewielkiej skarpy w północno-wschodniej części działki. Niwelacja terenu zakłada ukształtowanie spadków terenu od budynków w kierunku dróg manewrowych. Układ dróg projektuje się ze spadkami w kierunku południowej, najniższej części działki. Szczegółowe spadki i rzędne zgodnie z częścią rysunkową.

Projektowana niwelacja terenu nie spowoduje zmiany głównych kierunków spływu wód opadowych, ani zalewania sąsiednich działek.

W ramach niniejszej inwestycji planuje się wycinkę istniejących drzew owocowych kolidujących z planowaną inwestycją.

Zakłada się urządzenie terenów biologicznie czynnych w przeważającej mierze jako trawniki. Zaplanowano też nasadzenie drzew i krzewów. Nasadzenia wg odrębnego projektu zieleni.

#### 2.5 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

RODZAJ POWIERZCHNI	POWIERZCHNIA [m <sup>2</sup> ]	
a. POWIERZCHNIA ZABUDOWY		
• budynek A	735,91	
• budynek B	248,98	
RAZEM		984,89
b. POWIERZCHNIA DRÓG, PARKINGÓW, PLACÓW I CHODNIKÓW		
• chodniki, dojścia, plac pod śmietniki – utwardzenie pełne	783,96	
• drogi i dojazdy – utwardzenie pełne	1462,87	
• drogi i dojazdy – utwardzenie ażurowe (geokrata)	277,61	
• miejsca postojowe – utwardzenie ażurowe (płyta typu MEBA)	476,43	

• miejsca postojowe dla niepełnosprawnych - utwardzenie pełne	90,64	
• opaski wokół budynków	87,55	
	RAZEM	3179,06
c. POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA		
• trawniki, zieleń urządzona (100 %)	8082,05	
	RAZEM	8082,05
d. POWIERZCHNIA INNYCH TERENÓW (DO SPRAWDZENIA WSKAŹNIKÓW MPZP LUB WZ)		
• powierzchnia działki (dz. nr 24/1):	207 430,0	
• powierzchnia terenu projektowego A-I (frag. dz. nr 24/1):	12 246,0	
• powierzchnia całkowita budynku A	1471,82	
• powierzchnia całkowita budynku B	248,98	
• powierzchnia wiaty D po obrysie zewnętrznym konstrukcji (obrys dachu)	90,11	
• powierzchnia wiaty E po obrysie zewnętrznym konstrukcji (obrys dachu)	112,00	
• powierzchnia zabudowy zgodnie z definicją MPZP	1187,00	
e. WSKAŹNIKI		
• Wskaźnik powierzchni zabudowy		9,7 %
• Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej		66,0 %
• Wskaźnik intensywności zabudowy		0,14

## 2.6 INFORMACJA O OGRANICZENIACH LUB ZAKAZACH W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU WYNIKAJĄCYCH Z AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO LUB DECYZJI WZ

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na działce 24/1 w obrębie 0018 Miasta Kwidzyna. Zgodnie z MPZP analizowana działka leży w terenie oznaczonym jako 32.MU. Dokonano analizy zgodności projektu budowlanego budynku rozpatrując poszczególne zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tekst zapisany *kursywą* stanowi fragmenty uchwały MPZP. Tekst zapisany **wytluszczonym** drukiem stanowi komentarz projektanta odnoszący się do przywołanych poniżej zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

*Uchwała Nr LIV/519/23  
Rady Miejskiej w Kwidzynie  
z dnia 26 czerwca 2023 roku*

(...)

*Rozdział 2.  
Ustalenia ogólne*

(...)

§ 5.

*Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.*

*1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.*

*2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące wymagania kompozycyjno-estetyczne i krajobrazowe:*

*a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MU):*

*- główny kolor elewacji (na minimum 70% powierzchni elewacji z wyłączeniem otworów okiennych i drzwiowych): kolor biały, odcienie koloru beżowego, szarego, inne kolory pastelowe; wyklucza się stosowanie kolorów rażąco jaskrawych,*

**Zaprojektowano elewacje w kolorach białym, beżowym i szarym.**

*- wyklucza się stosowanie sidingu (oblicówki) z materiałów sztucznych (np. PCV),*

**Nie projektuje się oblicówki z materiałów sztucznych.**

*- dla dachów stosować: odcienie koloru ceglastego, brązowego, szarego; wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, w tym koloru: zielonego, niebieskiego, żółtego,*

**Zaprojektowano pokrycie z blachy na rąbek stojący w kolorze szarym.**

*- w obrębie jednej działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją należy stosować taką samą kolorystykę dla wszystkich budynków,*

**Zaprojektowano taką samą kolorystykę dla budynku A i B.**

*- dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku z dopuszczeniem innego koloru dla okien w dachu*

Zaprojektowano jednolitą stolarkę okienną. Zgodnie z rysunkiem elewacji.

- dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych obowiązują ustalenia zawarte w kartach terenów, w których występują.

Nie dotyczy.

(...)

5. Dopuszcza się odnawialne źródła energii na obszarze planu:

1) których maksymalna moc wytwarzanej energii wynosi nie więcej niż 500 kW, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - z zastrzeżeniem, że w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego oraz w odległości do 100 m od granicy tej strefy wyklucza się realizację elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych;

**Instalacja fotowoltaiczna wg odrębnego opracowania.**

2) o których mowa w art. 10 ust. 2a pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowane na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - z wykluczeniem ich realizacji w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego oraz w odległości do 100 m od granicy tej strefy;

3) o których mowa w art. 10 ust. 2a pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. w postaci urządzeń technicznych zamontowanych na budynku, z zastrzeżeniem, że na terenach MN, MU, MW, MW,U, US, UT i U dopuszcza się wyłącznie urządzenia fotowoltaiczne;

**Instalacja fotowoltaiczna wg odrębnego opracowania.**

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ochrona prawna

1) wschodnia część obszaru objętego planem położona jest Sadlińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują przepisy odrębne ustanowione przez Sejmik Województwa Pomorskiego;

**Projektowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.**

**Projektowana inwestycja nie wpłynie niekorzystnie na środowisko. W ramach niniejszej inwestycji nie planuje się:**

- zabijania dziko żyjących zwierząt oraz niszczenia ich nor, legowisk i innych schronień i miejsc rozrodu,
- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- wydobywania do celów gospodarczych skał,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (projektuje się niwelację pod budynek i planowane utwardzenia),
- dokonywania zmian stosunków wodnych,
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych
- budowania nowych obiektów w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych.

2) w obszarze objętym planem występują pomniki przyrody - dwie grupy głązów narzutowych, oznaczone na rysunku planu; ustalenia dla pomników przyrody zawarto w kartach terenów, w których występują.

**Nie dotyczy.**

2. Zasady ochrony walorów krajobrazowych środowiska, przyrody i warunków klimatycznych

1) przy realizacji ustaleń planu zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstąpienie od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;

**Na terenie niniejszej inwestycji nie występują siedliska i stanowiska chronionych gatunków.**

2) dla kształtowania terenów zieleni: powierzchni biologicznie czynnych, zadrzewień, terenów zieleni należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi, z udziałem gatunków zimozielonych, z zastosowaniem drzew i krzewów; wskaźniki powierzchni terenów biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów podano w kartach terenów zawartych w § 12 i w § 13 niniejszej uchwały.

**Na terenie inwestycji planuje się nasadzenia z rodzimych nieinwazyjnych gatunków drzew i krzewów.**

**Projektowane nasadzenia zgodnie z odrębnym projektem zieleni.**

3. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami:

1) ustala się nakaz:

a) zebrania przed zabudową terenu wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,



b) ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz terenów realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;  
**W ramach projektowanych robót ziemnych zakłada się zebranie wierzchniej warstwy humusu (warstwa ok. 30 cm) do późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.**

2) ustala się zakaz:

a) wprowadzania zmian w rzeźbie terenu powodujących negatywny wpływ na działki sąsiednie, w tym spływ wód powierzchniowych,

**Projektowana niwelacja nie spowoduje zalewania działek sąsiednich.**

b) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;

**Projektuje się szczelną instalację kanalizację sanitarną połączoną z miejską siecią kanalizacji sanitarną. Projektowanie rozwiązanie uniemożliwia dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu.**

3) do wykonania placów postojowych, dojazdów, miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**Utwardzenia części dróg (droga pożarowa) zaprojektowano jako częściowo przepuszczalne z warstwą ziemi urodzajnej umożliwiającej naturalną vegetację roślin.**

4. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

1) w zakresie ochrony powietrza ustala się wymóg przyjęcia do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych;

**Projektuje się źródło ciepła w postaci gruntowej pompy ciepła. Projektowana pompa jest rozwiązaniem bezemisyjnym oraz ekologicznym.**

2) w zakresie ochrony wód ustala się:

a) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia cieków oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i na terenach przyległych,

**Projektowane zagospodarowanie terenu nie stanowi źródła zanieczyszczenia cieków oraz nie powoduje trwałych zmian stosunków wodnych na obszarze objętym planem.**

b) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów, placów i parkingów zgodnie z zasadami podanymi w ust.6 pkt 3;

3) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami:

a) dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem MU - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- dla terenów o innym przeznaczeniu standardów akustycznych - zgodnie z obowiązującymi przepisami,

**Dla planowanej funkcji zaprojektowano rozwiązania przegród zewnętrznych budynków, które zapewniają, że poziomy dopuszczalnego hałasu i wibracji nie będą przekroczone.**

b) ochrona przed hałasem i wibracjami wzdłuż drogi krajowej nr 55: zasady ochrony podano w kartach terenów przyległych do terenu 001.KDG,

c) ochrona przed hałasem i wibracjami wzdłuż linii kolejowej nr 207: zasady ochrony podano w kartach terenów przyległych do terenu 69.KK1;

**Nie dotyczy. Teren projektowy nie leży w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 55 i linii kolejowej nr 207.**

4) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi obowiązują zasady podane w kartach terenów.

5. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi:

1) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;

2) prowadzona działalność usługowa, produkcyjna, magazynowa, musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych dotyczących ochrony środowiska, nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych a oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska lub zagrożenia życia i zdrowia ludzi, z uwzględnieniem wymogów określonych w pkt 4;

**Niniejsza inwestycja nie spowoduje przekroczenia standardów emisyjnych (bezemisyjne źródło ogrzewania), a oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska lub zagrożenia życia i zdrowia ludzi.**

3) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami, z uwzględnieniem wymogów określonych w pkt 4;

**Obszar oddziaływania inwestycji zgodnie z pkt. 1.12.**

4) inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zawarte w ust. 6 oraz poprzez zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w kartach terenów w § 12 i w § 13 niniejszej uchwały;

5) na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**Nie dotyczy. Nie projektuje się budynków handlowych.**

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę:

- dla celów komunalnych: z sieci wodociągowej,

- dla celów przemysłowych (technologicznych): z sieci wodociągowej, z wód powierzchniowych, z ujęć własnych zakładów,

b) dla ludności z obszaru opracowania zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw,

c) przy planowaniu sieci wodociągowej uwzględnić zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;

**Projektuje się zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych z sieci wodociągowej.**

2) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

a) ścieki komunalne i bytowe odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do oczyszczalni ścieków; etapowo, to jest do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, dla terenów gdzie brak jest kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; po wybudowaniu

zbiorniczej kanalizacji sanitarnej obiekty należy podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zasypać,

b) ścieki przemysłowe (technologiczne) odprowadzać:

- do sieci kanalizacji sanitarnej,

- do oczyszczalni ścieków zakładów,

- ścieki przemysłowe (technologiczne) przed wprowadzeniem do odbiornika oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ścieki z oczyszczalni ścieków po ich oczyszczeniu mogą być odprowadzane do rzeki Wisły,

d) ścieki gospodarcze (powstałe na skutek prowadzonej działalności rolniczej) odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

**Projektuje się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.**

3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) z dachów budynków w terenach produkcji, składów i magazynów, w terenach zabudowy usługowej oraz w terenach infrastruktury technicznej wody odprowadzać:

- bezpośrednio na powierzchnię terenu, do zbiorników retencyjnych lub retencyjno-rozsączających, na terenie działki budowlanej lub terenie objętym inwestycją, do rzeki Liwy lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny,

- wody opadowe i roztopowe przed wprowadzeniem do odbiornika oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ustala się zakaz spływu wód na sąsiednie działki,

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 10.PU, 11.PU, 26.U, 34.PU, 35.PU ustala się wymóg retencjonowania wód opadowych z minimum 50% powierzchni dachu, w tym w zbiornikach na powierzchni terenu z minimum 20% powierzchni dachów,

**Nie dotyczy. Inwestycja na terenie MU.**

b) z dachów budynków w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenach zabudowy mieszkaniowej i w terenach zabudowy usługowej wody odprowadzać:

- wyłącznie na teren działki budowlanej lub teren objęty inwestycją: bezpośrednio na powierzchnię terenu, do zbiorników retencyjnych lub retencyjno-rozsączających,

- wymóg retencjonowania wód z minimum 50% powierzchni dachu,

- ustala się zakaz spływu wód na sąsiednie działki,

**Projektuje się odprowadzenie wody opadowej z dachów do zbiornika retencyjnego na terenie działki inwestora.**

c) z dojazdów, miejsc postojowych i parkingów w terenach zabudowy usługowej i terenach produkcji, składów i magazynów i w terenach infrastruktury technicznej:

- wody odprowadzać bezpośrednio na powierzchnię terenu, do zbiorników (urządzeń) retencyjnych lub retencyjno-rozsączających, na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny lub do rzeki Liwy - po ich uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ustala się zakaz spływu wód na sąsiednie działki,

- oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

**Projektuje się odprowadzenie wody opadowej z dróg dojazdowych do projektowanego zbiornika retencyjnego.**

d) z dojazdów, miejsc postojowych i parkingów w innych terenach wody odprowadzać:

- bezpośrednio na powierzchnię terenu do rowów i zbiorników retencyjnych lub retencyjno-rozsączających,
- oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się zakaz spływu wód na nieruchomości sąsiednie,

**Nie dotyczy.**

e) z dróg publicznych i dróg wewnętrznych wody odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na teren drogi lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny; oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

**Nie dotyczy.**

f) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 55 (teren 001.KDG),

**Nie dotyczy.**

g) wyklucza się odprowadzenia wód opadowych z innych terenów na tereny urządzeń transportu kolejowego (teren 69.KK1 i 70.KK2) oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających przez innych inwestorów,

**Nie dotyczy.**

h) z ciągów pieszych: w obrębie danego terenu;

**Projektuje się odprowadzenie wody z ciągów pieszych powierzchniowo na teren Inwestora.**

4) ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, z odnawialnych źródeł energii, z sieci ciepłowniczych - z uwzględnieniem uchwały Nr 309/XXIV/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 września 2020 roku w sprawie wprowadzenia na obszarze miast województwa pomorskiego, z wyłączeniem Gminy Miasta Sopotu, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 15.10.2020 r. poz. 4232);

**Projektuje się nieemisyjne źródło ciepła w postaci gruntowej pompy ciepła.**

5) ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, gaz bezprzewodowy (butle, zbiorniki);

**Nie dotyczy.**

6) ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w energię elektryczną:

a) ustala się zasilanie terenów objętych planem poprzez istniejące i projektowane sieci 15 kV oraz 0,4 kV zasilane poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii na terenie objętym inwestycją; zasady lokalizacji odnawialnych źródeł energii podano w § 5 ust. 5;

**Projektuje się przyłącze elektroenergetyczne do budynku. Przyłącze wg odrębnego opracowania gestora sieci.**

7) ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji i teletechniki: linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach dróg publicznych (poza technicznymi elementami drogi krajowej nr 55 (teren 001.KDG) - wykluczenie nie dotyczy infrastruktury związanej z funkcjonowaniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej przechodzących prostopadłe do osi drogi z tolerancją 15%), dróg wewnętrznych lub w innych terenach - w sytuacji braku technicznych możliwości ich poprowadzenia w tych drogach lub braku zgody zarządcy drogi lub właściciela drogi;

**Przyłącze telekomunikacyjne do budynku wg odrębnego opracowania.**

8) ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami:

a) odpady komunalne - gromadzić zgodnie z przepisami gminnymi w tym zakresie;

b) odpady pochodzące z procesów technologicznych: gromadzić zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie objętym inwestycją lub na innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny.

**Gospodarka odpadami zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Kwidzyn.**

(...)

## § 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

(...)

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkania w budynku usługowym: minimum 2 mp na 1 mieszkanie; minimum 1 mp należy zlokalizować poza garażem;

**Nie dotyczy.**

2) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1 mp na 1 mieszkanie;

**Nie dotyczy.**

3) usługi w budynku mieszkalnym jednorodzinnym: minimum 1 mp na 1 usługę; wskaźniki nie obowiązują dla usług w budynkach szeregowych;

**Nie dotyczy.**

4) usługi:

a) obiekty handlowe: minimum 1 mp na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,

**Nie dotyczy.**

b) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary itp.): minimum 2 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,

**Nie dotyczy.**

c) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie: minimum 0,6 mp na 1 pokój,

**Nie dotyczy.**

d) biura, urzędy, poczty, banki, itp.: minimum 3 mp na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

Zaprojektowano budynek biurowy i towarzyszący budynek garażowo-gospodarczy z częścią biurową łącznej o powierzchni użytkowej 1054,45 m<sup>2</sup>. Wymagana minimalna liczba miejsc postojowych 33. Zaprojektowano 44 miejsca postojowe, w tym 5 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.

(...)

5) w ramach miejsc postojowych wyznaczonych wg wskaźników podanych w pkt 4 należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, to jest miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych według następujących wskaźników:

a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 1 do 10,

b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 11 do 20,

c) 10% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 20;

6) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych uwzględnić:

a) dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,

b) obliczoną liczbę miejsc postojowych zaokrąglać w górę;

7) wymagane według powyższych wskaźników miejsca postojowe zrealizować na powierzchni terenu, w garażu wbudowanym lub w wydzielonym obiekcie, w obrębie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją.

Projektuje się łącznie 44 miejsc postojowe. 10% z 44 to 4,4 miejsca. Po zaokrągleniu w górę zaprojektowano 5 miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

5. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie działki budowlanej objętej zadaniem inwestycyjnym:

a) dla usług: minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe,

**Nie dotyczy.**

b) dla innych funkcji: wskaźniki dowolne.

Powierzchnia użytkowa 1054,45 m<sup>2</sup>. Projektuje się 22 miejsca postojowych dla rowerów.

(...)

### Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

(...)

#### § 12.

Ustalenia dla terenów od numeru 1 do numeru 82:

(...)

16. Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kwidzyn-Południe I:

- 32.MU (powierzchnia ok. 3,430 ha);

1) przeznaczenie terenów:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną - związanymi z użytkowaniem terenów;

Zaprojektowano budynek biurowy „A” pełniący funkcję budynku administracyjnego Nadleśnictwa Kwidzyn. Zgodnie z definicją zawartą w MPZP projektowany obiekt jest obiektem usługowym.

b) dopuszcza się:

- obiekty pomocnicze,

Zaprojektowano budynek „B” pomocniczy o funkcji gospodarczo-garażowej.

- odnawialne źródła energii z uwzględnieniem zasad podanych w § 5 ust. 5,

**Nie dotyczy.**

- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem,

c) wyklucza się: przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; wykluczenie nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz dróg;  
Projektowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5;

Opisano w komentarzu do § 5.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

a) zgodnie z § 6 ust. 2 do ust. 5,

b) teren położony jest w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują przepisy odrębne ustanowione przez Sejmik Województwa Pomorskiego,

c) zakaz usuwania drzew – nie dotyczy cięć sanitarnych;

Opisano w komentarzu do § 5.

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;

(..)

Nie dotyczy. Projektuje się nowy obiekt.

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 012.KDD – jak oznaczono na rysunku planu,

Linie oznaczono w części rysunkowej.

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją: 30%,

Projektowany wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 9,7 %.

c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 0,50,

Projektowany wskaźnik intensywności zabudowy (w stosunku do terenu objętego inwestycją) wynosi 0,14.

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją: 60 %,

Projektowany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 66,0 %.

e) usytuowanie budynków:

- budynki sytuować kalenicą główną równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 012.KDD, na odcinku, do którego przylega działka – nie dotyczy działki ewidencyjnej nr 24/1 w obrębie 0018,

Projektuje się budynek na działce 24/1. Nie dotyczy.

- dopuszcza się lokalizację obiektów pomocniczych na granicy działki budowlanej i w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,

Zaprojektowano budynek pomocniczy w odległości większej niż 1,5 m od granicy działki.

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m; dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°; szerokość elewacji frontowej budynków do 16 m,

Nie dotyczy.

- budynki usługowe: do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 14 m, kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;

Projektuje się budynek biurowy (usługowy) dwukondygnacyjny, wysokości 11,15 m, o kącie nachylenia połaci 35° i 45°.

- obiekty pomocnicze towarzyszące zabudowie jednorodzinnej: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m; dach dwuspadowy lub jednospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;

Nie dotyczy.

- obiekty pomocnicze towarzyszące zabudowie usługowej – dopuszcza się wysokość do 8 m, dach dwuspadowy lub jednospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;

Projektuje się budynek pomocniczy gospodarczo-garażowy jednokondygnacyjny, wysokości 7,30 m, o kącie nachylenia połaci 35°.

- maszty telefonii komórkowej, słupy, maszty inne: wysokość dowolna;

Projektuje się wieżę telekomunikacyjną strunobetonową o wysokości 40-50 m.

6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;

Nie dotyczy.

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) wielkość działki: dowolna,

b) szerokość frontu działki: dowolna,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 900 z tolerancją 150, od strony innych dróg dowolny;

Nie dotyczy.

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

a) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 9 ust. 4 i ust.5,

Opisano w komentarzu do § 9.

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 800 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

Nie dotyczy.

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 012.KDD,

Projektuje się układ komunikacyjny w powiązaniu z drogą publiczną ul. Leśną, działka 012.KDD.

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,

Opisano w komentarzu do § 6.

c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10;

Nie dotyczy.

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Nie dotyczy.

11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

Nie dotyczy.

## 2.7 INFORMACJA O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW LUB LOKALIZACJI NA OBSZARZE OBJĘTYM OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

Teren projektowy nie leży na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

## 2.8 INFORMACJA O WPŁYWIE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Teren projektowy nie leży w zasięgu wpływu eksploatacji górniczej.

## 2.9 INFORMACJA O ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻENIACH DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANEGO OBIEKTU I JEGO OTOCZENIA

- Ścieki sanitarne z budynku odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej.
- Wody opadowe z dachów i dróg będą odprowadzone do zbiornika retencyjnego. Wody opadowe z pozostałej części odprowadzone będą powierzchniowo na terenie Inwestora.
- Odpady stałe gromadzone będą czasowo w pojemnikach i wywożone będą przez przedsiębiorstwo oczyszczania.
- W projektowanym budynku nie będą generowane hałasy przekraczające wielkości dopuszczalnych.
- Przewidywane zagrożenia: gwałtowne zjawiska atmosferyczne wykraczające poza normową skalę mające wpływ na istniejące zadrzewienie.

## 2.10 WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ W ZAKRESIE PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU

### 2.10.1 BUDYNEK BIUROWY „A”

- a) informacje o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji,

POWIERZCHNIA ZABUDOWY	735,91 m <sup>2</sup>
WYSOKOŚĆ BUDYNKU	11,15 m, budynek niski (N)
LICZBA KONDYGNACJI	2 kondygnacje nadziemne

- b) informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania

Strefa ZL III	Budynek użyteczności publicznej - biura
Strefa ZL I	Budynek użyteczności publicznej - biura

- c) informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy

BUDYNEK BIUROWY	Strefa ZL III
Niski (N)	„D”
BUDYNEK BIUROWY	Strefa ZL I

Niski (N)	„C”
PRZEGRODA ZEWNĘTRZNA	STOPIEN ROZPRZESTRZENIANIA OGNI
SCIANY ZEWNĘTRZNE	
ściany zewnętrzne w odległości >8m od sąsiednich budynków i przy działkach drogowych	NRO
DACH	NRO

- d) **informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej**  
Nie przewiduje się składowania i przerabiania materiałów niebezpiecznych pożarowo. Pomieszczenia i strefy zagrożone wybuchem nie występują.

- e) **informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne**

Odległość projektowanego budynku od sąsiednich obiektów:

Od strony północnej	Budynek gospodarczo-garażowy „B” w odległości 17,0 m (na tej samej działce)
Od strony południowej	Brak zabudowy
Od strony zachodniej	Brak zabudowy
Od strony wschodniej	Brak zabudowy

Odległość projektowanego budynku od granic działki(terenu), na której jest usytuowany:

Od strony północnej	Odległość do sąsiedniej działki nr 24/11 wynosi 73,75 m
Od strony południowej	Odległość do sąsiedniej działki nr 23/1 wynosi 37,30 m
Od strony zachodniej	Odległość do sąsiedniej działki nr 25/1 wynosi ~240 m
Od strony wschodniej	Odległość do sąsiedniej działki nr 23/1 wynosi 30,14 m

Odległość projektowanego budynku od granicy (konturu) lasu rozumianego jako teren przeznaczony w MPZP jako leśny:

Od strony północnej	Brak konturu lasu.
Od strony południowej	24,13 m od granicy terenu 52.ZL
Od strony zachodniej	38,54 m od granicy terenu 52.ZL
Od strony wschodniej	24,46 m od granicy terenu 52.ZL

- f) **informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o:**

- drogach pożarowych oraz dojściach dla ekip ratowniczych**  
Budynek zawierający strefę ZL I. Droga pożarowa wymagana. Zaprojektowano drogę pożarową na terenie inwestycji. Droga pożarowa szerokość 4,0 m, promienie zewnętrzne min. 11 m. Drogę oznaczono w części rysunkowej.
- zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym o wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, urządzeniach i innych rozwiązaniach w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, usytuowaniu źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody oraz stanowisk czerpania wody wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych**  
Powierzchnia wewnętrzna budynku wynosi 1285,48 m<sup>2</sup>. Wymagane 20 dm<sup>3</sup>/s z co najmniej dwóch hydrantów o średnicy 80 mm na sieci zewnętrznej, przy ciśnieniu 0,2 MPa. Z uwagi na brak hydrantów w pobliżu projektowanego budynku spełniających te parametry zaprojektowano zbiornik z zapasem wody do celów przeciwpożarowych 200 m<sup>3</sup>. Przy zbiorniku projektuje się 2 stanowiska czerpania wody, 2 przewody ssawne. Stanowiska projektuje się o wymiarach 4x12 m w formie zatoczki ze skosami wjazdowymi 1:1.  
Z uwagi na zbliżenie projektowanego stanowiska nr 1 do budynku (odległość poniżej 16 m) ścianę zewnętrzną budynku „A” w pasie terenu wynoszącym 16 m projektuje się w klasie E 15.

- g) **informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu**

Projekt nie wymaga zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych oraz zgody na zastosowanie rozwiązań zamiennych.

## 2.10.2 BUDYNEK GARAŻOWO-GOSPODARCZY „B”

- h) **informacje o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji,**

POWIERZCHNIA ZABUDOWY	248,98 m <sup>2</sup>
WYSOKOŚĆ BUDYNKU	7,35 m, budynek niski (N)
LICZBA KONDYGNACJI	1 kondygnacja nadziemna

i) informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania

Strefa PM	Budynek garażowo-gospodarczy
-----------	------------------------------

j) informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy

BUDYNEK GARAŻOWO-GOSPODARCZY	Strefa PM (Q<500)
Niski (N)	„E”

BUDYNEK GARAŻOWO-GOSPODARCZY	Strefa ZL III
Niski (N)	„D”

PRZEGRODA ZEWNĘTRZNA	STOPIEN ROZPRZESTRZENIANIA OGNI
ŚCIANY ZEWNĘTRZNE	
ściany zewnętrzne w odległości >8m od sąsiednich budynków i przy działkach drogowych	NRO
DACH	NRO

k) informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej

Nie przewiduje się składowania i przerabiania materiałów niebezpiecznych pożarowo. Pomieszczenia i strefy zagrożone wybuchem nie występują.

l) informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne

Odległość projektowanego budynku od sąsiednich obiektów:

Od strony północnej	Budynek gospodarczy w odległości 57,14 m na działce 24/11
Od strony południowej	Budynek biurowy w odległości 17,0 m (budynek na tej samej działce)
Od strony zachodniej	Brak zabudowy
Od strony wschodniej	Brak zabudowy

Odległość projektowanego budynku od granic działki(terenu), na której jest usytuowany:

Od strony północnej	Odległość do sąsiedniej działki nr 24/11 wynosi 50,10 m
Od strony południowej	Odległość do sąsiedniej działki nr 23/1 wynosi 99,52 m
Od strony zachodniej	Odległość do sąsiedniej działki nr 25/1 wynosi ~240 m
Od strony wschodniej	Odległość do sąsiedniej działki nr 23/1 wynosi 47,76 m

Odległość projektowanego budynku od granicy (konturu) lasu rozumianego jako teren przeznaczony w MPZP jako leśny:

Od strony północnej	Brak konturu lasu.
Od strony południowej	80,17 m od granicy terenu 52.ZL
Od strony zachodniej	13,69 m od granicy terenu 52.ZL
Od strony wschodniej	42,27 m od granicy terenu 52.ZL

m) informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o:

- drogach pożarowych oraz dojazdach dla ekip ratowniczych  
Budynek niski ze strefą ZL III o powierzchni wewnętrznej 151,12 m<sup>2</sup>. Droga pożarowa niewymagana. Projektowana droga pożarowa dla budynku biurowego „A” spełnia również wymagania drogi pożarowej dla budynku „B”.
- zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym o wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, urządzeniach i innych rozwiązaniach w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, usytuowaniu źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody oraz stanowisk czerpania wody wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych  
Woda do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewniona w ramach projektowanego zbiornika z zapasem wody do celów przeciwpożarowych oraz stanowiska czerpania wody projektowanych dla budynku „A”.

n) informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu



Projekt nie wymaga zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych oraz zgody na zastosowanie rozwiązań zamiennych.

## **2.11 INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Nie dotyczy.

## **2.12 INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA**

Analizę obszaru oddziaływania przeprowadzono oparciu o zapisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przywołanym w pkt. 2.1.c w oparciu przepisy zawarte w §12, §13, §60, §271-273.

Warunki lokalizacji budynku uwzględniające §12 WT.

Budynek „A” jest zlokalizowany w odległościach  $\geq 4,0$  m od granic terenu projektowego.

Budynek „B” jest zlokalizowany w odległościach  $\geq 4,0$  m od granic terenu projektowego.

Obszar oddziaływania w zakresie §12 WT mieści się w zakresie terenu projektowego.

Warunki lokalizacji budynku uwzględniające §13 WT.

Analizowana inwestycja zlokalizowana jest z dala od granicy działki, na której możliwa jest zabudowa. Dla budynku „A” odległość ta wynosi 73,75, zaś dla budynku „B” 50,2 m. Odległości te są znacznie większe niż wysokości projektowanych budynku, zatem nie zajdzie warunek przesłaniania dla sąsiednich działek.

Obszar oddziaływania w zakresie §13 WT mieści się w zakresie terenu projektowego.

Warunki lokalizacji budynku uwzględniające §57-60 WT.

Najbliższy budynek z pomieszczeniami na pobyt ludzi (budynek mieszkalny) wymagający prawidłowego nasłonecznienia znajduje się w odległości 97,35 m od budynku „B”.

Z uwagi na gabaryty i lokalizację obiektów projektowana inwestycja nie uniemożliwi prawidłowego nasłonecznienia istniejących budynków sąsiednich.

Obszar oddziaływania w zakresie §57-60 WT mieści się w zakresie terenu projektowego.

Warunki lokalizacji budynku uwzględniające §271-273 WT

Projektowany budynek „A” zaliczono do kategorii ZL.

Odległość projektowanego budynku od najbliższego budynku, który jest budynkiem gospodarczym (PM) na działce sąsiedniej wynosi 79,34 m. Minimalna odległość między budynkami kategorii ZL i PM ( $Q < 1000$ ) zgodnie z §271 ust.1 wynosi  $8,0 \text{ m} < 79,71 \text{ m}$ . Warunek spełniony.

Projektowany budynek „B” zakwalifikowano jako PM.

Odległość projektowanego budynku od najbliższego budynku, który jest budynkiem gospodarczym (PM) na działce sąsiedniej wynosi 57,23 m. Minimalna odległość między budynkami kategorii ZL i PM ( $Q < 1000$ ) zgodnie z §271 ust.1 wynosi  $8,0 \text{ m} < 57,23 \text{ m}$ . Warunek spełniony.

Należy stwierdzić, że projektowane budynki są zlokalizowane w prawidłowych odległościach od sąsiednich budynków i nie ogranicza się możliwości sąsiedniej zabudowy. Obszar oddziaływania mieści w zakresie terenu projektowego.

Rodzaj i zasięg uciążliwości: projektowana inwestycja nie spowoduje wzrostu emisji hałasu, pyłów, odorów; ewentualne uciążliwości (jeżeli będą występowały) zamkną się w granicach działki, której inwestycja dotyczy,

Zasięg obszaru ograniczonego użytkowania: projektowana inwestycja nie spowoduje powstania obszaru ograniczonego użytkowania terenu.

**Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji obejmuje działki terenu projektowego – dz. nr 220701\_1.0018.24/1, 220701\_1.0018.23/1, 220701\_1.0018.24/6, 220702\_2.0001.23/2,**

### **3. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU: CZĘŚĆ RYSUNKOWA**