

## **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**Zadanie:** **PRZEBUDOWA BUDYNKU PRZY UL. ŻEROMSKIEGO 6  
W ŚWINOUJŚCIU**

**Temat:** **PRZEBUDOWA BUDYNKU WZASOWEGO  
I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA CZĘŚCI POMIESZCZEŃ  
ZLOKALIZOWANYCH NA PARTERZE NA ODDZIAŁ URZĘDU  
STATYSTYCZNEGO W ŚWINOUJŚCIU**

**Kategoria obiektu:** XII Oddział Urzędu Statystycznego w Świnoujściu  
XIV Budynek czasowy

**Lokalizacja:** ŚWINOUJŚCIE, UL. ŻEROMSKIEGO 6  
DZIAŁKA NR 24, OBRĘB ŚWINOUJŚCIE 2

**Inwestor:** URZĄD STATYSTYCZNY W SZCZECINIE  
UL. JANA MATEJKI 22  
70-530 SZCZECIN

**Oświadczenie:**

Oświadczamy, że niniejszy projekt zagospodarowania terenu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

**Projektant:** mgr inż. arch. MAŁGORZATA ŚLIWKA  
upr. bud. 1/Sz/98

mgr inż. arch. ANNA JURCZYK-LECH  
upr. bud. 182/Sz/93

**Sprawdzający:** mgr inż. arch. KRZYSZTOF MIZIŃSKI  
upr. bud. 4/ZPOIA/2002

Październik 2018 r.

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

- I. OPIS TECHNICZNY
- II. INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA NA BUDOWIE
- III. PROJEKTOWANA CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU
- IV. ZAŁĄCZNIKI
  - 1. Karta rejestracyjna informatycznej kopii mapy (wtórnika)
  - 2. Pismo Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 24 września 2018 r. w sprawie warunków technicznych podłączenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej
  - 3. Opinia sanitarna z dnia 24 października 2018 r. wydana przez Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie w sprawie usytuowania osłony śmietnikowej na działce nr 24
  - 4. Pismo Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie z dnia 15 listopada 2018 r. uzgadniające ekspertyzę techniczną
  - 5. Decyzja Nr 1857/2018 z dnia 15 listopada 2018 r. Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie pozwalająca na prowadzenie robót budowlanych na terenie historycznego układu urbanistycznego dzielnicy uzdrowskiej miasta Świnoujście
  - 6. Postanowienie Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie z dnia 16 listopada 2018 r. uzgadniające ekspertyzę techniczną
  - 7. Kolorystyka (badania stratygraficzne i odkrywki) elewacji willi Goplana w Świnoujściu, ul. Żeromskiego 6 wykonane w październiku 2018 r. przez Aleksandrę Niedziółkę
  - 8. Uprawnienia projektantów i sprawdzającego
  - 9. Zaświadczenia o przynależności do izby architektów
- V. RYSUNKI
  - Z-1 Plansza zagospodarowania terenu
  - Z-2 Plansza uzbrojenia terenu

# PRZEBUDOWA BUDYNKU PRZY UL. ŻEROMSKIEGO 6 W ŚWINOUJŚCIU

## OPIS TECHNICZNY

do projektu zagospodarowania terenu pn.

**Przebudowa budynku czasowego i zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń zlokalizowanych na parterze na Oddział Urzędu Statystycznego w Świnoujściu  
Świnoujście, ul. Żeromskiego 6, działka nr 24, obręb Świnoujście 2**

### 1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 1.1. Umowa zawarta w dniu 27 lipca 2018 r. pomiędzy Urzędem Statystycznym w Szczecinie a Małgorzatą Śliwką, prowadzącą Pracownię Architektoniczną AR-KON Małgorzata Śliwka z siedzibą w Tanowie przy ul. Młyńskiej 4.
- 1.2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1202).
- 1.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1422, z późn. zm.).
- 1.4. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1935).
- 1.5. Koncepcja projektowa zatwierdzona przez Inwestora.
- 1.6. Aktualny plan sytuacyjny – wysokościowy w skali 1:500.
- 1.7. Pomiary własne, wizja lokalna i dokumentacja fotograficzna.
- 1.8. Przepisy i normy projektowe.
- 1.9. Uzgodnienia międzybranżowe.
- 1.10. Materiały archiwalne.

### 2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany przebudowy budynku przy ul. Żeromskiego 6 w Świnoujściu.

Zakres prac projektowych obejmuje przebudowę budynku czasowego i zmianę sposobu użytkowania części pomieszczeń zlokalizowanych na parterze na Oddział Urzędu Statystycznego w Świnoujściu wraz z zagospodarowaniem terenu.

### 3. STAN ISTNIEJĄCY

#### 3.1. Opis lokalizacji

Działka budowlana nr 24 jest położona w atrakcyjnym rejonie miasta Świnoujście - przy ulicy Żeromskiego, będącej częścią Promenady Nadmorskiej - deptaku o długości kilku kilometrów, przebiegającego równoległe do linii brzegowej.

Obiekt znajduje się w strefie „A2” ochrony historycznego zespołu Dzielnicy Nadmorskiej, obejmującej układ urbanistyczny dzielnicy uzdrowiskowo-kurortowej wraz z historyczną zabudową i zielenią (przedogródki, aleje) wpisany do rejestru zabytków pod nr 1177. Budynek jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków miasta Świnoujście pod nr A 167.

Działka posiada kształt wydłużonego prostokąta o orientacji dłuższej osi na kierunku północ – południe. Topografia działki wykazuje znaczny spadek w kierunku południowym. Różnica między rzędnymi terenu w części południowej a rzędnymi w części północnej działki wynosi ok. 1,0 m. Między chodnikiem wzdłuż ul. Żeromskiego a powierzchnią frontu działki różnica wysokości wynosi 26 – 14 cm.

Wjazd na działkę bezpośrednio z ulicy Żeromskiego, przejazd usytuowany wzdłuż budynku, po stronie wschodniej działki. Główne dojsie do budynku zlokalizowano od strony północnej. W części południowej działki znajduje się utwardzony plac o kształcie okręgu i dojsie piesze do

wejścia od strony południowej. Po stronie zachodniej znajduje się dojście piesze, wzdłuż budynku, do wejścia południowego oraz teren zielony, do granicy z posesją nr 8.

Śmietnik zlokalizowano przy granicy działki, w jej południowo wschodnim narożniku.

W części zachodniej występuje zieleń wysoka - trzy drzewa (dwa kasztanowce i jesion).

Działka posiada ogrodzenie z siatki stalowej w ramach z kątowników zamocowanych do słupków stalowych, furtka i brama wjazdowa od ul. Żeromskiego z elementów stalowych zamocowana do murowanych słupków.

### **3.2. Opis budynku**

#### **OPIS OGÓLNY, BRYŁA BUDYNKU**

Budynek jest przykładem historycznej architektury uzdrowskiej jaka powstawała w Świnoujściu na przełomie XIX i XX wieku, jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Jest to obiekt murowany, trzykondygnacyjny, rozplanowany na rzucie wydłużonego prostokąta, z węższą częścią od strony północnej tworzącą od frontu formę trzykondygnacyjnej przeszklonej werandy, z zachowanymi walorami zabytkowymi – detalem elewacji. Budynek jest częściowo podpiwniczony od strony południowej. Przykryty jest dachem mansardowym z występującymi w nim licznymi lukarnami, w których zachował oryginalny drewniany detal wykończenia lukarn. Od strony południowej znajduje się klatka schodowa, która tworzy płytki ryzalit w centralnej części elewacji południowej.

#### **KONSTRUKCJA BUDYNKU**

Budynek murowany, ściany zewnętrzne wykonane z cegły pełnej, w poziomie piwnicy o gr. 51 cm i 38 cm, na kondygnacjach naziemnych o gr. 38 cm. Ściany wewnętrzne nośne murowane o grubości 38 i 25 cm. Budynek częściowo podpiwniczony strop nad piwnicą typu Kleina, płaski z wypełnieniem ceglany, w części środkowej drewniane.

Stropy między kondygnacyjne w części środkowej drewniane. W części północnej tworzącej werandę występują stropy odcinkowe z kolebą, ceglane oparte belkach stalowych. Spoczniki i biegi klatki schodowej żelbetowe. Dach mansardowy o konstrukcji drewnianej o nachyleniach połaci 66° i 10°. Lukarny o konstrukcji drewnianej przekryte daszkami o nachyleniu 35° z drewnianym deskowaniem elewacji. Pokrycie dachu w chwili obecnej wykonane z papy.

W 2010 r. opracowano projekt przebudowy klatki schodowej w części południowej budynku i wykonano żelbetową klatkę schodową, w miejscu drewnianej.

#### **FUNKCJA BUDYNKU**

Budynek pełni rolę obiektu wczasowego. Na wszystkich kondygnacjach znajdują się pokoje gościnne rozplanowane wzdłuż korytarza biegnącego przez całą długość budynku od strony północnej zakończonym werandą, od strony południowej zakończonym klatką schodową. Część pokoi posiada własne łazienki, dla pozostałych pokoi bez łazienek dostępne są ogólne sanitariaty z natryskami zlokalizowane w części południowej budynku przy klatce schodowej, na każdej kondygnacji. W piwnicy budynku znajduje się kotłownia gazowa oraz pomieszczenia gospodarcze. Ilość pokoi gościnnych wynosi obecnie 25, w tym 6 pokoi posiada łazienki indywidualne.

#### **DETAL I KOMPOZYCJA ELEWACJI**

Elewacja północna frontowa-weranda: od strony północnej zachowana ściana szczytowa, parawanowa, w formie przeszklonej werandy, o pięciosiowej kompozycji z zakłóconą symetrią, z pojedynczą arkadą wejścia głównego. Występuje bogaty detal wystroju elewacji. Poziomy podział elewacji wyznaczają profilowane gzymsy: gzyms cokołu i gzymsy między kondygnacyjne. Parter boniowany w poziome pasy. Otwory okienne prostokątne o zmiennej szerokości ujęte w opaski. Filary międzyokienne zdobione filarami z kapitelami pseudo-jońskimi. Pod oknami występują płyciny wgłębne z tralkami. Ściana zwieńczona trójkątnym naczółkiem - tympanonem zasłaniającym dach budynku.

Elewacje boczne: na elewacjach bocznych widać wyraźnie zróżnicowany podział budynku na część frontową – werandę i pozostałą część mieszkalną. Fragmenty elewacji po stronie północnej o wystroju i podziale poziomym elewacji jak na froncie. W pozostałej części elewacji poziomy podział wyznaczają: poziomy cokół zamknięty od góry gzymsem, gzyms podokienny, gzyms

międzykondygnacyjny, gzyms wieńczący pod okapem dachu. Narożniki za werandą ujęte w boniowane pilastry na całej wysokości. Otwory okienne prostokątne rozmieszczone nieregularnie. Elewacja południowa: kompozycja trójosiowa, w części środkowej ryzalit klatki schodowej. Poziomy podział wyznacza jedynie cokół (bez gzymsu zamykającego) oraz gzyms pod okapem. Stolarka okienna: nie zachowała się historyczna stolarka okienna.

Wykończenie elewacji:

- na elewacja bocznych oraz południowej tynk typu baranek,
- elewacja frontowa: płaszczyzny nad oknami, pilastry, tympanon obłożone tynkiem typu baranek, gzymsy półkolumny, opaski okienne, płyciny podokienne - tynk gładki (prawdopodobnie oryginalny, jedynie wielokrotnie przemalowany), powierzchnia zachowanych fragmentów oryginalnych tynków z widocznymi spękaniem, wielokrotnie przemalowywana, zabrudzona, z łuszczącą się farbą.

### **3.3. Przyłącza i zewnętrzne instalacje infrastruktury technicznej**

Budynek podłączony jest następujących sieci:

- wodociągowej,
- kanalizacji sanitarnej,
- energetycznej,
- gazowej,
- telefonicznej.

Odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowe na teren działki.

## **4. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z PLANU MIEJSCOWEGO**

### **4.1. Podstawa**

Uchwała nr LXIX/559/2-10 Rady Miasta Świnoujście (Dz. Urzęd. Woj. Zachodniopom. Nr 58 z dnia 20 czerwca 2010 r., poz. 1146).

### **4.2. Ustalenia ogólne**

- a) Lokalizacja działki na obszarze „A2” ochrony historycznego zespołu Dzielnicy Nadmorskiej.
- b) Obiekt położony na terenie elementarnym 116 UT o przeznaczeniu - usługi turystyczno – wypoczynkowe: hotelowe, pensjonatowe, wczasowe, a także lecznicze i sanatoryjne, zawierające funkcję wiodącą Uzdrowiska.
- c) Zakaz stosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych i ciągów pieszych oraz na granicach bocznych działek (międzyzasiadzkich) na odcinku od granicy frontowej do linii zabudowy; dopuszcza się wyróżnienie granic parcel:
  - murkami o wysokości maksimum 40 cm, wykonanymi z materiałów wykończeniowych ceramicznych, trwałych i estetycznych, np. cegła klinkierowa w kolorach ciemnego brązu lub naturalnych, tj. marmur, granit, piaskowiec,
  - żywoplotami strzyżonymi o wysokości do 1,20 m lub
  - kompilacją obu powyższych sposobów;
 wysokość ogrodzeń na pozostałych odcinkach granic - max. 1,5 m;  
 zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;  
 nakaz stosowania ogrodzeń o estetycznych formach, z zastosowaniem materiałów wykończeniowych, takich jak: metal, drewno, cegła klinkierowa. szyldy i reklamy nie mogą zasłaniać i ingerować w detale architektoniczne budynku;
- d) ustala się obowiązek przystosowania obiektów i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności obiektów publicznych i usługowych, budownictwa pensjonatowego, hotelowego i sanatoryjnego;
- e) przebudowę istniejących obiektów dopuszcza się jedynie w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z ustaleniami niniejszego planu;
- f) zasady ochrony środowiska:

- ustala się zasadę realizacji i rozbudowy systemu gospodarki wodno-ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych miasta;
- gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

#### **4.3. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Przebudowywany budynek znajduje się w strefie „A2” ochrony historycznego zespołu Dzielnicy Nadmorskiej, obejmującą układ urbanistyczny dzielnicy uzdrowskowo-kurortowej wraz z historyczną zabudową i zielenią (przedogródki, aleje), wpisany do rejestru zabytków - nr rej. 1177, dec. PSOZ/SZ-n/5340/ 3391 z dnia 8 marca 1991 r., w obrębie której obowiązuje:

- ochrona zabytkowego układu i rozplanowania ulic,
- utrzymanie i odtworzenie historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci podziałów geodezyjnych lub poprzez ich uczytelnienie w terenie (ogrodzenia, mała architektura),
- zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów hotelowych, pensjonatowych, wczasowych oraz leczniczych i sanatoryjnych na budynki o funkcji mieszkalnej,
- w budynkach hotelowych i pensjonatowych dopuszczalna realizacja jednego lokalu mieszkalnego o maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> na jeden obiekt,
- przebudowa nawierzchni jezdni i chodników w sposób jednolity, z materiałów szlachetnych i trwałych, z jednoczesnym wykorzystaniem elementów istniejących krawężników oraz kamiennych płyt chodnikowych,
- utrzymanie dawnych linii zabudowy,
- utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń dachów i przyziemi i z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
- rewaloryzacja zabudowy zabytkowej poprzez:
  - przywrócenie detalu architektonicznego oraz kolorystyki elewacji,
  - likwidację elementów i detali dewaloryzujących wystrój elewacji,
- zakaz lokalizacji wolnostojących garaży samochodowych na poziomie terenu,
- w przypadku przebudowy lub realizacji stacji transformatorowych lub innych niezbędnych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury obowiązuje dostosowanie do charakteru dzielnicy, nawiązując do form z przełomu XIX/XX w.,
- zachowanie wartościowej zieleni wysokiej i przedogródków, z obowiązkiem odtworzenia nasadzeń szeregowych (alei) przyulicznych oraz komponowanego układu zieleni wzdłuż promenady,
- zakaz lokalizacji pawilonów o przeznaczeniu gastronomicznym i innym handlowo - usługowym, poza miejscami do tego przeznaczonymi oraz lokalizacji innych tymczasowych obiektów budowlanych oraz przenośnych stoisk handlowych.

W zakresie ochrony obiektów architektury o wartościach kulturowych obowiązuje wobec obiektów w ewidencji zabytków:

- zachowanie ukształtowania bryły budynku - gabarytów i kształtu dachu, materiału budowlanego, pokrycia, kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych,
- współdziałanie z właściwym organem ds. ochrony zabytków w przypadku podjęcia prac mających wpływ na zewnętrzną formę obiektu,
- zawiadomienie właściwego organu ds. ochrony zabytków o konieczności rozbioru obiektu (po uzyskaniu orzeczenia o jego złym stanie technicznym), z obowiązkiem sporządzenia jego inwentaryzacji budowlanej, w tym fotograficznej.

Dopuszcza się zachowanie istniejącej podstawowej formy architektonicznej obiektów w ewidencji zabytków, niezależnie od parametrów zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych terenów elementarnych.

#### 4.4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- zaopatrzenie w wodę:
  - ustala się obowiązek podłączania wszystkich obiektów do zbiorczej, miejskiej sieci wodociągowej;
  - woda do celów przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych hydrantów zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej oraz z istniejących i projektowanych studni publicznych; dopuszcza się pobór z morza;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - wyłącznie poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Świnoujściu;
- odprowadzenie ścieków deszczowych:
  - do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie i neutralizację wód opadowych z terenów ulic oraz parkingów, placów i powierzchni utwardzonych z terenów ciągów pieszo-jezdných i pieszych oraz z terenów o funkcjach usługowych poprzez separatory do studni chłonnych;
- usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:
  - obowiązuje selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania;
- zaopatrzenie w ciepło:
  - dla obiektów projektowanych i istniejących, nie zasilanych z istniejącej sieci ciepłej, ustala się indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna), z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego;
- zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - dla obiektów istniejących utrzymuje się dotychczasowy sposób zaopatrzenia;
- w granicach terenów elementarnych, w wyznaczonych liniach zabudowy, dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych, których konieczność realizacji uzasadniają względy techniczne i ekonomiczne, służących zaopatrzeniu terenów w elektryczność, ciepło, gaz, wodę oraz odprowadzających ścieki.

#### 4.5. Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 116 UT

Ustalenia dla terenu o symbolu	116 UT - powierzchnia 0,2646 ha	ark. nr 7
przeznaczenie terenu	a) usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa uzdrowiskowa, pensjonatowa, b) towarzysząca funkcja leczniczo-sanatoryjna i odnowy biologicznej, c) dopuszcza się lokalizację towarzyszących wbudowanych usług handlu, gastronomii i innych nieuciążliwych, d) na każdej działce dopuszczalna uzupełniająca funkcja mieszkaniowa właściciela lub użytkownika;	
kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, b) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki, c) powierzchnia zabudowy działek zabudowanych - istniejąca z zakazem zwiększania, - dopuszcza się zwiększenie powierzchni wyłącznie w przypadku koniecznej dobudowy klatek schodowych i sztybów dźwigowych, d) na każdej działce dopuszczalna lokalizacja 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 100 m <sup>2</sup> , e) w przypadku nowej zabudowy i przebudowy budynków obowiązują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania wg § 5, f) obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych - patrz § 3, § 3, pkt.8) obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach materiałów trwałych, o wysokiej jakości technicznej i estetycznej - kamień naturalny lub sztuczny, ceramika, tynki szlachetne, drewno, blachy miedziane i cynkowe, dachówki ceramiczne w kolorze naturalnej ceramiki; g) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji, w tym kondygnacje w przestrzennym dachu, h) dachy przestrzenne o kątach nachylenia połaci 40÷45°, i) dopuszczalne dominanty kompozycyjne - patrz § 3,	

	j) powierzchnia biologicznie czynna: - na działkach zabudowanych - istniejąca, z zakazem zmniejszania, za wyjątkiem koniecznej rozbudowy - patrz pkt 2c tabeli, - na działce nowej zabudowy - min. 77% powierzchni działki, k) powierzchnia terenów zielonych: - na działkach zabudowanych - istniejąca, z zakazem zmniejszania, za wyjątkiem koniecznej rozbudowy - patrz pkt 2c tabeli, - na działce nowej zabudowy - min. 75% powierzchni działki;
zasady podziału terenu	zakaz podziału terenu;
ustalenia w zakresie ochrony środowiska	obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem cięć sanitarnych i działań pielęgnacyjnych;
ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	a) teren położony w strefie „A2” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1, b) budynek przy S. Żeromskiego nr 6 w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
ustalenia komunikacyjne	a) zjazd na teren z istniejących przyległych dróg, b) na powierzchni terenu dopuszczalna lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości max. 1 miejsce / 5 pokoi;
ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach;
ustalenia wynikające z przepisów odrębnych	a) teren położony w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 7.

## **5. SPEŁNIENIE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO**

### **5.1. Przeznaczenie terenu**

Przeznaczenie terenu i obiektu jest zgodne z planem. W budynku prowadzona będzie działalność w zakresie usług turystyczno-wypoczynkowych (funkcja istniejąca). W części parteru znajdować się będzie usługa nieuciążliwa – Oddział Urzędu Statystycznego w Świnoujściu.

### **5.2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu**

Projekt spełnia ustalenia planu następująco:

- a) Budynek nie wykracza poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu.
- b) Wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20% powierzchni działki nie obowiązuje dla zabudowy istniejącej.
- c) Powierzchnia zabudowy budynku objętego opracowaniem wynosi 26,74 % powierzchni działki budowlanej.
- d) Projekt nie przewiduje realizacji lokalu mieszkalnego.
- e) Wymagania dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania nie dotyczą budynku objętego opracowaniem. Projekt nie zmienia formy budynku, nie planowana jest przebudowa elewacji i dachu.  
Kolorystyka elewacji została zaprojektowana w oparciu o badania kolorystyczne malatur historycznych oraz archiwalną dokumentację fotograficzną.
- f) Wymagania dotyczące obiektów o szczególnych wymaganiach nie dotyczą budynku objętego opracowaniem. Projekt nie wprowadza żadnych zmian w formie zewnętrznej budynku.
- g) Wysokość zabudowy istniejąca, bez zmian.
- h) Dach budynku istniejący, bez zmian.
- i) Nie planuje się budowy dominanty kompozycyjnej.
- j) Powierzchnia biologicznie czynna i powierzchnia zielona po przebudowie wyniesie 277,95 m<sup>2</sup> i będzie większa od powierzchni biologicznie czynnej istniejącej wynoszącej obecnie 270,53 m<sup>2</sup>.



### **5.3. Zasady podziału terenu**

Projekt nie przewiduje podziału terenu.

### **5.4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska**

Projekt przewiduje utrzymanie istniejącej zieleni. Na terenie działki rosną 3 drzewa, nie planuje się ich wycinki a jedynie cięcia sanitarne i działania pielęgnacyjne.

Wyznaczone w projekcie zagospodarowania terenu trawniki zostaną wykonane ponownie, po zakończeniu prac budowlanych związanych z przebudową budynku i ułożeniem nawierzchni utwardzonych.

### **5.5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

a) Projekt spełnia ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 ustaleń planu dla terenu położonego w strefie „A2” ochrony konserwatorskiej tj. historycznego zespołu Dzielnicy Nadmorskiej, obejmującej układ urbanistyczny dzielnicy uzdrowskowo-kurortowej wraz z historyczną zabudową i zielenią (przedogródki, aleje), wpisanej do rejestru zabytków - nr rej. 1177, dec. PSOZ/SZ-n/5340/3391 z dnia 8 marca 1991 r.

Ustalenia spełnione są w sposób następujący:

- nie planuje się przebudowy zabytkowego układu i rozplanowania ulic,
- planuje się utrzymanie istniejącego podziału geodezyjnego, ogrodzenie i mała architektura zgodna z wytycznymi planu,
- nie planuje się zmiany sposobu użytkowania istniejącego obiektu wczasowego na budynek o funkcji mieszkalnej,
- nie planuje się realizacji lokalu mieszkalnego,
- na terenie działki nie występują krawężniki i płyty kamienne; projekt przewiduje budowę nowych nawierzchni jezdnych i pieszych z materiałów naturalnych, zostaną zastosowane płyty i krawężniki kamienne,
- zostanie utrzymana dawna linia zabudowy,
- zostanie utrzymana historyczna kompozycji obiektu, nie planuje się przekształcenia dachu i przyziemia,
- elewacja frontowa budynku posiada bogaty detal architektoniczny, projekt przewiduje utrzymanie detalu architektonicznego występującego na elewacji frontowej oraz elewacjach bocznych, zaprojektowana kolorystyka budynku została oparta na badaniach archiwalnych malatur,
- na terenie działki nie projektuje się wolnostojących garaży samochodowych,
- na terenie działki nie planuje się realizacji stacji transformatorowych lub innych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
- na terenie działki rosną 3 drzewa: 2 kasztanowce i 1 jesion; projekt przewiduje ich zachowanie; w przedogródkach brak jest wartościowej zieleni niskiej,
- na terenie działki nie planuje się lokalizacji pawilonów o przeznaczeniu gastronomicznym i innym handlowo – usługowym.

b) Projekt spełnia ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 ustaleń planu dla budynku przy S. Żeromskiego nr 6 znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków.

Ustalenia spełnione są w sposób następujący:

- w projekcie zachowano ukształtowanie bryły budynku - gabarytów i kształtu dachu, materiału budowlanego, pokrycia, kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego,
- projekt przewiduje stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów, dla obiektu ustalono pierwotną kolorystykę ścian zewnętrznych,
- na etapie prac projektowych opiniowano dokumentację budowlaną z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie,
- projekt nie przewiduje konieczności rozbiórki obiektu.

- c) Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza zachowanie istniejącej podstawowej formy architektonicznej obiektów w ewidencji zabytków, niezależnie od parametrów zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych terenów elementarnych.

#### **5.6. Ustalenia komunikacyjne**

- a) Zjazd z drogi publicznej – z ulicy Żeromskiego (działka nr 20) istniejący. Nie planuje się jego przebudowy.
- b) Na terenie działki wyznaczono 5 miejsc postojowych, w tym jedno miejsce dla osoby niepełnosprawnej. Ilość miejsc jest zgodna z wytycznymi planu.

#### **5.7. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o istniejące przyłącza i zewnętrzne instalacje infrastruktury technicznej.

W terenie brak jest sieci kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie wód opadowych do instalacji rozsączającej zlokalizowanej w terenie zielonym na własnej działce.

#### **5.8. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych**

- a) Projekt spełnia ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 dla terenu położonego w strefie „A” ochrony uzdrowskiej.

Ustalenia spełnione są w sposób następujący:

- projekt nie przewiduje zmniejszenia obecnego udziału terenów zielonych na terenie działki inwestycyjnej,
  - nie planuje się lokalizacji budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego,
  - podstawowa funkcja noclegowa bez zmian – budynek wczasowy,
  - na terenie działki nie planuje się uruchamiania pól biwakowych i campingowych, lokalizacji domków turystycznych i campingowych,
  - na terenie działki nie planuje się prowadzenia targowiska lub punktu sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze,
  - nie planuje się prowadzenia działalności rolniczej i trzymania zwierząt gospodarskich,
  - nie planuje się lokalizacji punktów dystrybucji produktów naftowych, nawozów sztucznych, składowania odpadów i opału,
  - na terenach działki ilość miejsc postojowych zgodna z ustaleniami szczegółowymi,
  - w projekcie miejsca parkowania samochodów zostały wyznaczone i zostaną oznakowane na etapie realizacji inwestycji,
  - na terenie działki nie planuje się lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów i urządzeń, które mogą utrudniać lub zakłócać przebywanie pacjentów na tym obszarze, a w szczególności: stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne,
  - na terenie działki nie planuje się lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności takich jak: warsztaty samochodowe, wędzarnie ryb, garbarnie,
  - projekt nie przewiduje stosowania zakaz materiałów uznawanych za szkodliwe dla zdrowia ludzi i środowiska,
  - na terenie działki nie będą organizowane imprezy masowe i działalność o charakterze rozrywkowym zakłócająca ciszę nocną w godz. 22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>,
  - projekt nie przewiduje wykonywania czynności zabronionych, ujętych w wykazie dla stref „B” i „C” ochrony uzdrowskiej, wymienionych w ustaleniach planu miejscowego.
- b) Projekt spełnia ustalenia zawarte w § 11 ust. 7 dla terenu położonego w granicach obszaru i terenu górniczego.
- Ustalenia spełnione są w sposób następujący:

- podłoże gruntowe chronione jest przed zanieczyszczeniem; nie planuje się wprowadzania ścieków do gruntu oraz mycia pojazdów samochodowych,
- w związku z brakiem możliwości podłączenia obiektu do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na terenie działki zaprojektowano zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej odprowadzającą wody opadowe ze wszystkich powierzchni utwardzonych i połaci dachowych,
- odprowadzenie wód opadowych poprzez separatory do studni chłonnych,
- projektowana osłona śmietnikowa została zadaszona,
- nie planuje się budowy dróg, ścieżek i placów z żużla,
- nie planuje się budowy nowych ujęć wody.

## 6. BILANS TERENU

### 6.1. Bilans terenu - stan istniejący

l.p.	rodzaj powierzchni	ilość m <sup>2</sup>	udział %
1.	powierzchnia zabudowy	233,24	26,53
2.	nawierzchnie utwardzone	317,08	36,07
3.	śmietnik	7,00	0,80
4.	pozostałe elementy zagospodarowania (murki, cokoł ogrodzenia)	51,11	5,82
5.	zieleń	270,53	30,78
	razem	879,00	100,00

### 6.2. Bilans terenu - projekt

l.p.	rodzaj powierzchni	ilość m <sup>2</sup>	udział %
1.	powierzchnia zabudowy z izolacją termiczną elewacji południowej	235,08	26,74
2.	nawierzchnie utwardzone	267,38	30,42
3.	miejsca postojowe (krata trawnikowa)	68,00	7,74
3.	śmietnik	11,43	1,30
4.	pozostałe elementy zagospodarowania (murki, cokoł ogrodzenia, obrzeża)	53,16	6,05
5.	zieleń	243,95	27,75
	razem	879,00	100,00

## 7. ROZWIĄZANIA TECHNICZNE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### 7.1. Ukształtowanie terenu

Działka posiada naturalny spadek w kierunku północnym. Na terenie działki zaprojektowano niwelację terenu w bezpośrednim sąsiedztwie budynku oraz w miejscu nawierzchni utwardzonych. Nowe rzędne terenu wg planszy zagospodarowania terenu.

Projekt przewiduje podniesienie terenu w sąsiedztwie wejścia do budynku od strony południowej oraz wyprofilowanie spadków umożliwiających odprowadzenie wód opadowych z miejsc postojowych i placu manewrowego do odwodnienia liniowego.

Zaplanowano likwidację progu w bramie wjazdowej i płynny wjazd na działkę bezpośrednio z istniejącego zjazdu z drogi publicznej.

### 7.2. Zjazd z drogi publicznej

Projekt nie przewiduje zmiany lokalizacji i przebudowy zjazdu istniejącego z drogi publicznej – działki nr 20, stanowiącej ulicę Stefana Żeromskiego w Świnoujściu. Nawierzchnie jezdne na terenie działki dostosowano do rzędnych zjazdu istniejącego (zlikwidowano próg w bramie wjazdowej).

### **7.3. Nawierzchnie jezdne**

Dla obsługi komunikacyjnej budynku wykorzystano istniejący ciąg jezdny zlokalizowany wzdłuż elewacji wschodniej budynku. Projekt przewiduje jego remont – niwelację oraz ułożenie nowej nawierzchni wraz z podbudową.

Nawierzchnia z kostki granitowej ciętej w kolorze szarym.

### **7.4. Miejsca postojowe**

Na terenie działki nr 24 zaprojektowano 4 miejsca postojowe o wymiarach 2,5 x 5,0 m i 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej o wymiarach 3,6 x 5,0 m.

Nawierzchnia miejsc postojowych z kraty trawnikowej.

### **7.5. Nawierzchnie piesze**

Wzdłuż elewacji zachodniej i południowej zaprojektowano ciągi piesze - chodniki o maksymalnym pochyleniu podłużnym 5% i poprzecznym 2%.

Nawierzchnia z płyt chodnikowych granitowych o wym. 50 x 50 cm. Obrzeża granitowe.

### **7.6. Opaska wokół budynku**

Opaskę wokół budynku o szer. 50 cm ze spadkiem 2% od budynku wykonać w miejscach, w których ściana budynku graniczy z terenem nieutwardzonym.

Opaskę wykonać z kamienia ozdobnego ułożonego na włókninie separacyjno-filtracyjnej i podsypce piaskowej.

### **7.7. Odwodnienie działki**

Projekt nie przewiduje zmiany naturalnego spływu wód opadowych oraz kierowania ich na sąsiednie nieruchomości. Wszystkie wody opadowe z dachu budynku i nawierzchni utwardzonych zostaną zagospodarowane w granicach działki nr 24 w obrębie Świnoujście 2.

Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych poprzez odpowiednie spadki zostaną odprowadzone do odwonienia liniowego zlokalizowanego pomiędzy nawierzchnią z kostki a miejscami postojowymi, do wpustu chodnikowego zaprojektowanego w chodniku oraz wycieraczek umiejscowionych przed drzwiami zewnętrznymi.

### **7.8. Śmietnik**

Śmietnik będzie usytuowany w południowo – wschodnim narożniku działki nr 24 w odległości 1,5 m od granic działek sąsiednich o numerach 25 i 28. Osłona śmietnikowa w miejscu zbliżenia do działek sąsiednich murowana z cegły pełnej grub. 25 cm, tynkowana. Od strony parkingu częściowo ażurowa. Ściany murowanie do wysokości 1,55 m, od strony północnej drzwi ażurowe z elementów stalowych, od strony zachodniej otwór przesłonięty krata stalową. Zadaszenie osłony – dach w konstrukcji drewnianej, kopertowy przekryty dachówką włókno-cementową na deskowaniu.

Na lokalizację śmietnika w odległości 1,5 m od granicy działki uzyskano pozytywną opinię sanitarną Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie wydaną w dniu 24 października 2018 r.

### **7.9. Zieleń**

Projektowana inwestycja nie narusza istniejącego stanu zieleni. Nie projektuje się wycinki istniejących drzew i krzewów na działce. Zniszczone w czasie prac budowlanych trawniki należy odtworzyć. Projektowana zieleń pnąca wokół osłony śmietnikowej.

### **7.10. Ogrodzenie frontowe**

Ogrodzenie frontowe zlokalizowane będzie wzdłuż granicy z działką drogową ul. Żeromskiego oraz wzdłuż granic wschodniej i zachodniej na odcinku od granicy północnej o długości 7,0 m. Zaprojektowane w formie murka z ozdobną barierką z elementów stalowych ciągnionych. Od strony chodnika ulicy Żeromskiego wysokość murka zmienna i wynosić będzie od 30 do 18 cm, wysokość barierki 40 cm, ozdobnych słupków stalowych 55 cm. Murek betonowy obłożony płytami granitowymi piaskowanymi w kolorze jasno-szarym.

### **7.11. Ogrodzenie boczne i tylne**

Cokoł ogrodzenia betonowy wykończony tynkiem silikonowym, nakryty czapą kamienną z płyt granitowych piaskowanych w kolorze jasno-szarym. Przęsła ogrodzenia z paneli metalowych, sztachetowych wykonanych z profili 20 x 20 mm, słupy nośne z profili 60 x 60 mm. Profile ocynkowane ogniowo i malowane proszkowo. Łączna wysokość ogrodzenia wraz z cokołem 1,5 m.

### **7.12. Murki przy dojściach pieszych**

Murki wykonane jako żelbetowe. Ściany murków tynkowane tynkiem silikonowym i malowane farbą silikonową, od góry nakryte płytami granitowymi piaskowanymi w kolorze jasno-szarym grub. 3 cm.

### **7.13. Szlaban**

Szlaban zostanie usytuowany za zjazdem z ul. Żeromskiego w odległości 7 m od granicy z drogą publiczną.

## **8. PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

Szczegóły dotyczące projektowanych instalacji zewnętrznych zwarte są w projektach budowlanych dotyczących instalacji sanitarnych, elektrycznych i teletechnicznych.

Na terenie działki zaprojektowano następujące zewnętrzne instalacje:

- kanalizację deszczową zbierającą wody opadowe z dachu i nawierzchni z odprowadzeniem do projektowanego systemu rozsączającego,
- kanalizację sanitarną z włączeniem do istniejącej na terenie działki,
- elektryczną: oświetlenie zewnętrzne i zasilanie szlabanu,
- telekomunikacyjną światłowodową ze studnią rewizyjną,
- teletechniczną - kontrolę dostępu wjazdu na teren działki.

## **9. GEOTECHNICZNE WARUNKI POSADAWIANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH**

Warunki gruntowo-wodne wg załączonej do projektu Opinii o geotechnicznej, wykonanej przez N-GEO Michał Niedziółka - mgr Ryszarda Niedziółkę i inż. Michała Niedziółkę.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463), na działce nr 24 w obrębie Świnoujście 2 występują proste warunki gruntowe.

## **10. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

- 10.1. Obszar oddziaływania obiektu ustalono zgodnie z art. 3 pkt 20 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1202).
- 10.2. Informację o obszarze oddziaływania obiektu podano zgodnie z § 13a Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1935).

10.3. Określenie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego, objętego opracowaniem, określono na podstawie następujących przepisów prawa:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202): art. 5 ust. 1;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422, z późn. zm.): § 18, § 19, § 23 ust. 2, § 26, § 39, § 41;
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r., poz. 992, z późn. zm.): art. 25 ust.2, art. 27 ust. 1.

10.4. Informacja o obszarze oddziaływania

Obszar oddziaływania obiektu budowlanego, objętego opracowaniem, zamknie się w granicach działki nr 24 w obrębie Świnoujście 2, do której Inwestor posiada tytuł prawny. Obiekt nie będzie oddziaływał na sąsiednie nieruchomości i zlokalizowane na nich obiekty. Inwestycja nie spowoduje pogorszenia warunków użytkowania istniejących obiektów oraz ograniczenia budowy nowych na sąsiednich działkach.

## **11. INFORMACJA O ODPADACH**

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 992, z późn. zm.), wytwórca odpadów jest obowiązany do gospodarowania wytworzonymi przez siebie odpadami. Wytwórca może zlecić wykonanie obowiązku gospodarowania odpadami wyłącznie podmiotom, które posiadają odpowiednie zezwolenia, koncesje lub wpis do odpowiedniego rejestru.

Wytwórcami odpadów będą zarówno wykonawca robót w czasie realizacji i prowadzenia robót budowlanych oraz użytkownik w okresie eksploatacji budynku. Wytwórcy odpadów muszą posiadać odpowiednie dokumenty potwierdzające odpowiednie gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W trakcie prowadzenia prac budowlanych powstaną odpady należące do 17 grupy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 grudnia 2014 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1923) – odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz drogowych, są to między innymi:

- kod 17 01 01 - odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów,
- kod 17 01 02 - gruz ceglany,
- kod 17 01 03 - odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia,
- kod 17 01 80 - usunięte tynki, tapety, okleiny itp.,
- kod 17 01 81 - odpady z remontów i przebudowy dróg,
- kod 17 01 82 - inne niewymienione odpady,
- kod 17 02 01 - drewno,
- kod 17 02 02 - szkło,
- kod 17 02 03 - tworzywa sztuczne,
- kod 17 03 80 - odpadowa papa,
- kod 17 04 05 - żelazo i stal,
- kod 17 04 07 - mieszaniny metali,
- kod 17 05 04 - gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03,
- kod 17 08 02 - materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01,
- kod 17 09 04 - zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03

Odpady te powinny zostać zagospodarowane przez wykonawcę poprzez:

- zagospodarowanie na placu budowy – np. masy ziemi z wykopów,
- przekazanie odpadów specjalistycznym firmom - posiadającym stosowne zezwolenia wymagane przez ustawę lub firmom pośredniczącym, posiadającym uprawnienia na odbiór i transport odpadów,
- przekazanie pozostałych odpadów na składowisko odpadów.

## **12. CHARAKTERYSTYKA POŻAROWA BUDYNKU**

12.1. Budynek zalicza się ze względu na:

- przeznaczenie - do budynków użyteczności publicznej i budynek zamieszkania zbiorowego,
- zagrożenie ludzi - do kategorii ZLIII i ZLV.

- wysokość - do budynków niskich, trzy kondygnacje nadziemne,
  - piwnica z kotłownią gazową strefa PM o gęstości obciążenia ogniowego strefy pożarowej poniżej 500 MJ/m<sup>2</sup>.
- 12.2. Wymagana odporność pożarowa budynku - klasa C.
- 12.3. Budynek wymaga dojazdu drogą pożarową. Jezdnia ul. Żeromskiego spełnia wymagania przepisów określone dla dróg pożarowych.
- 12.4. Wymagane zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w wysokości 10 dm<sup>3</sup>/s jest zapewnione z hydrantów sieci miejskiej w ulicy Żeromskiego, Energetyków i Gierczak. Najbliższy hydrant występuje w pobliżu skrzyżowania z ul. Energetyków, przed pensjonatem Energetyk.

### **13. POZOSTAŁE UWAGI**

- 13.1. Wszystkie materiały budowlane zastosowane przez wykonawcę podczas budowy muszą być przed zakupem zaakceptowane przez Inwestora i projektanta oraz muszą być dopuszczone są do obrotu i stosowania na terytorium RP na podstawie deklaracji zgodności z właściwymi normami oraz oznakowania CE.
- 13.2. Wymagana jakość materiałów zastosowanych na budowie powinna być potwierdzona przez producenta zaświadczeniem o jakości lub znakiem kontroli jakości zamieszczonym na opakowaniu lub innym równorzędnym dokumentem. Nie wolno stosować materiałów bez zaświadczenia o jakości wystawionym przez producenta oraz w przypadku zastrzeżeń co do zgodności materiału z zaświadczeniem.
- 13.3. Prace w obrębie budynku i w pobliżu istniejącego uzbrojenia prowadzić ręcznie.
- 13.4. Prace budowlane przeprowadzić zgodnie z:
- warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych,
  - przy zachowaniu przepisów bhp, p.poż. i sanitarno-higienicznych,
  - Prawem budowlanym,
  - aktualnymi polskimi normami,
  - zgodnie z zasadami wiedzy technicznej z dochowaniem należytej staranności.
- 13.5. Przed przystąpieniem do prac budowlanych wykonawca robót ma obowiązek zapoznania się z projektem budowlanym i wykonawczym, przepisami techniczno-budowlanymi, ustaleniami ekspertyzy technicznej oraz uzgodnieniami.
- 13.6. Ewentualne wątpliwości należy uzgadniać z autorem projektu.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Małgorzata Śliwka

mgr inż. arch. Anna Jurczyk-Lech

**INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA**  
**I OCHRONY ZDROWIA NA BUDOWIE**

**Zadanie:**                   **PRZEBUDOWA BUDYNKU PRZY UL. ŻEROMSKIEGO 6  
W ŚWINOUJŚCIU**

**Temat:**                   **PRZEBUDOWA BUDYNKU WZASOWEGO  
I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA CZĘŚCI POMIESZCZEŃ  
ZLOKALIZOWANYCH NA PARTERZE NA ODDZIAŁ URZĘDU  
STATYSTYCZNEGO W ŚWINOUJŚCIU**

**Lokalizacja:**           **ŚWINOUJŚCIE, UL. ŻEROMSKIEGO 6  
DZIAŁKA NR 24, OBRĘB ŚWINOUJŚCIE 2**

**Inwestor:**               **URZĄD STATYSTYCZNY W SZCZECINIE  
UL. JANA MATEJKI 22  
70-530 SZCZECIN**

**Projektant:**           **mgr inż. arch. MAŁGORZATA ŚLIWKA  
ul. Młyńska 4, 72-004 Tanowo**

Październik 2018 r.



1. Zakres robót zamierzenia budowlanego

Zamierzenie budowlane polega na przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania części pomieszczeń zlokalizowanych na parterze na Oddział Urzędu Statystycznego w Świnoujściu wraz z zagospodarowaniem terenu w Świnoujściu, przy ul. Żeromskiego 6, na działce nr 24, w obrębie Świnoujście 2.

2. Istniejące obiekty budowlane

Na działce nr 24 znajdują się: budynek wczasowy, objęty opracowaniem, murowana osłona śmietnikowa oraz uzbrojenie infrastruktury technicznej.

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

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

4. Wskazanie dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót, określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia

W trakcie budowy będą występowały następujące zagrożenia:

- roboty rozbiórkowe i demontażowe,
- wykonywanie otworów w istniejących elementach konstrukcyjnych,
- roboty, przy których wykonywaniu występuje ryzyko upadku z wysokości,
- roboty ziemne związane z przemieszczaniem i zagęszczaniem gruntu,
- roboty w pobliżu istniejącego uzbrojenia,
- możliwość uszkodzenia istniejących instalacji,
- możliwość wypadku lub potrącenia przez sprzęt budowlany w trakcie prowadzenia robót,
- ryzyko porażenia prądem przy używaniu narzędzi i urządzeń elektrycznych.

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

Pracowników należy przeszkolić w zakresie:

- warunków technicznych wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych,
- przepisów bhp, p.poż. i sanitarno-higienicznych,
- prawa budowlanego,
- aktualnych polskich norm,
- sztuki budowanej.

Przed przystąpieniem do budowy i w jej trakcie należy:

- zapoznać się z projektem budowlanym,
- zapoznać się z warunkami terenowymi, a w szczególności z podziemnym uzbrojeniem terenu,
- zapewnić pracownikom narzędzia i urządzenia niezbędne do wykonania robót, a także wskazać miejsce i sposób pobierania materiałów budowlanych,
- omówić z załogą wymagania jakościowe przewidziane w przepisach technologicznych i projekcie, ze zwróceniem uwagi na szczególnie trudne fragmenty robót,
- przydzielić pracę poszczególnym członkom załogi, zgodnie z ich kwalifikacjami,
- udzielać wskazówek, co do sposobu wykonania niektórych fragmentów robót,
- prowadzić stałą kontrolę dyscypliny pracy.

6. Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwu 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

Plac budowy oznakować i urządzić w następujący sposób:

- oznaczyć elementy mogące stwarzać zagrożenie,
- oznaczyć urządzenia przeciwpożarowe, podać parametry poboru mediów, oznaczyć punkty czerpalne, zawory odcinające, drogi dojazdowe,
- budowę zaopatrzyć w apteczkę pierwszej pomocy,
- rozmieścić i oznaczyć strefy magazynowania i składowania materiałów i wyrobów, strefy pracy sprzętu zmechanizowanego i pomocniczego,
- rozmieścić place produkcji pomocniczej,
- wyznaczyć komunikację i transport na potrzeby budowy oraz ogrodzić plac budowy,
- zapewnić pomieszczenia higieniczno- sanitarne i socjalne dla pracowników.

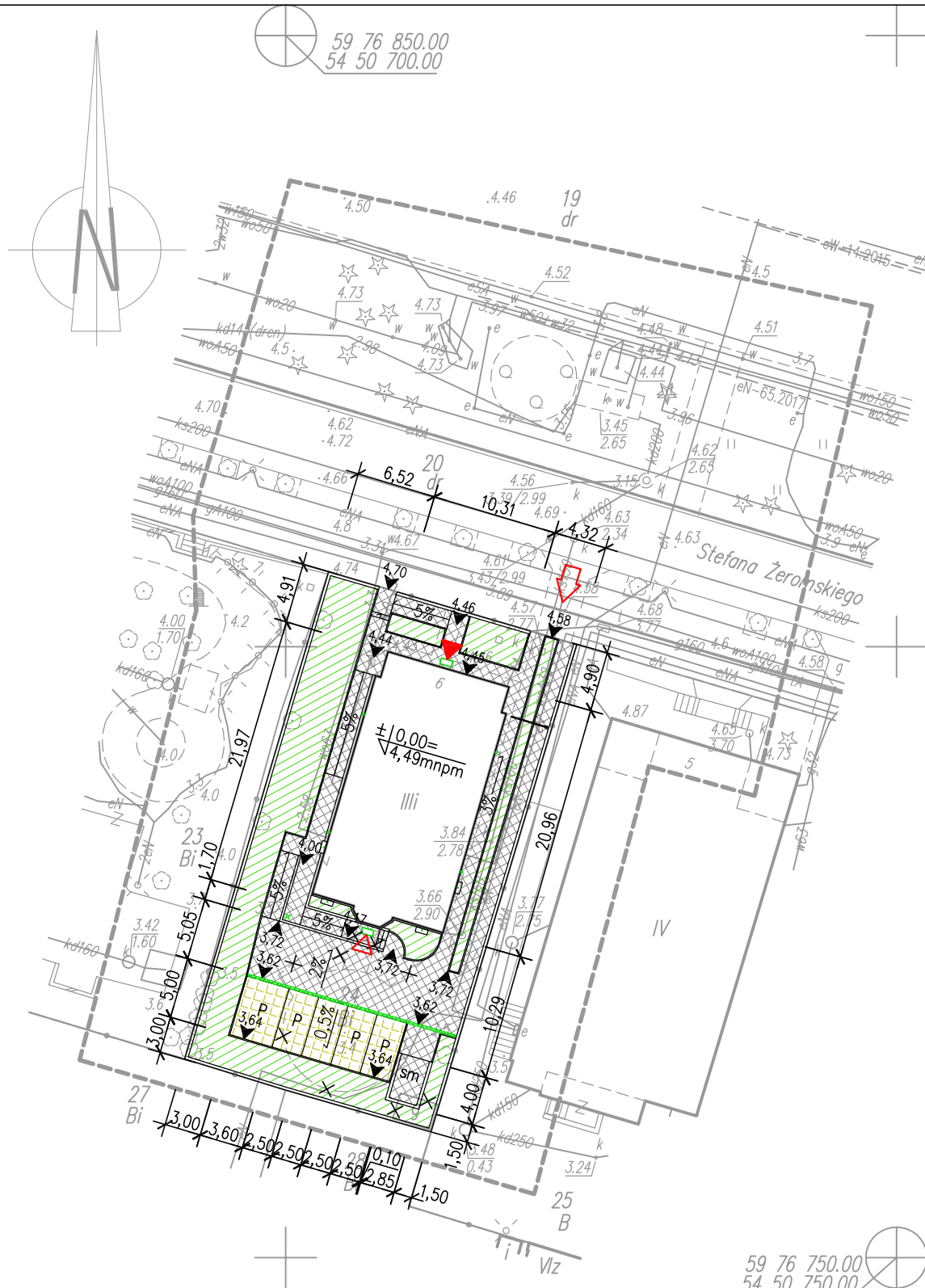
W trakcie budowy należy:

- stale nadzorować pracę załogi,
- zwracać uwagę na stan bezpieczeństwa i higienę pracy, a w tym głównie na wykorzystanie sprzętu i urządzeń ochrony osobistej przez pracowników, a także zagrożeń przeciwpożarowych,
- sprawdzać jakość używanych materiałów, szczególnie betonów i zapraw,
- dbać o prawidłowe składowanie, przechowywanie i używanie materiałów budowlanych, narzędzi oraz maszyn i urządzeń, jak również dbać o ich konserwację,
- na bieżąco instruować załogę, co do prawidłowości i jakości wykonywanych robót.

sporządziła

mgr inż. arch. Małgorzata Śliwka

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	
<b>OBIEKT: ul. Stefana Żeromskiego 6, dz. nr 24, cz. dz. nr 19, 20, 23, 25, 27, 28</b> Jednostka ewidencyjna: 326301_1, Świnoujście Miasto Obręb: 0002 Świnoujście 0002 Gmina/miasto: Świnoujście Powiat: Świnoujście Województwo: zachodniopomorskie	<b>Wykonawca:</b>  <b>PRACOWNIA GEODEZYJNA</b> <i>Jerzy Sokolik</i> 72-600 Świnoujście ul. Mieszka 1 6 Tel./fax. 091 321 45 06, 604 438 201 <a href="mailto:sokolik@fornei.com.pl">sokolik@fornei.com.pl</a>
<b>SKALA: 1 : 500</b> Układ współrzędnych: 2000/15 Poziom odniesienia wysokości: „Kronsztadt”	<b>Wykonano w ramach roboty geodezyjnej:</b> <b>BGM.6642.431.2018</b>
<b>Kierownik roboty:</b>  <b>Jerzy Sokolik</b> <b>upr. zaw. nr 17010</b> <b>zakres uprawnień: 1 i 2</b>	<b>W zakresie opracowania znajdują się punkty osnowy geodezyjnej nr:</b>  <b>Brak</b> Podlegające ochronie na podst. Art. 15, art. 48 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.
<b>Mapę do celów projektowych sporządzono metodą skanowania i kalibracji oraz przy wykorzystaniu:</b> 1. rastrów mapy zasadniczej w skali 1:500, sekcja nr: 5.211.14.20.1.1 ; 1.3 2. pomiaru zieleni wysokiej i pomników przyrody oraz pomiaru innych obiektów wskazanych przez projektanta. 3. opracowanych geodezyjnie elementów w planu zagospodarowania przestrzennego (linie rozgraniczające, linie regulacyjne, osie ulic). 4. numerycznej mapy ewidencyjnej.	<b>Granice i nr działek ewidencyjnych</b> Według danych: MODGiK w Świnoujściu z dnia:04.09.2018r. - położenie punktów granicznych zgodne z wymaganiami dokładnościami (§ 79 ust.5 rozp. MSWiA z dnia 09.11.2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego).
Na mapie do celów projektowych wykazano następujące uzgodnione przez ZUDP projekty sieci uzbrojenia podziemnego:  <b>eN-65.2017</b>	<b>REJESTRACJA:</b>
<b>Informacje dodatkowe:</b> 1. ----- zakres pomiaru. 2. Redakcja znaków w zgodną z instrukcją techniczną K-1 (1979)/K1 (Podstawowa Mapa Kraju z 1998 r.). 3. Mapa nadaje się do celów projektowych w zakresie pomiaru 4. Stopień kartometryczności mapy do celów projektowych jest zgodna z przepisami instrukcji technicznej K-1 (1979)/K1 (Podstawowa Mapa Kraju z 1998 r.). 5. Wszystkie trwałe obiekty budowlane podlegają wytyczeniu przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego. 6. Nie wyklucza się istnienia w terenie również uzbrojenia o którym brak było informacji branżowych i nie zostało odnalezione w czasie informacji geodezyjnej.	
<b>Uzbrojenie opracowano na podstawie:</b> 1. Dan ych branżowych – z literką B. 2. Pośredniego ustalenia przebiegu aparaturą elektroniczną – z literką A. 3. Bezpośredniego pomiaru. W związku z tym w częściach 1 i 2 nie gwarantuje się kompletności a dokładność położenia uzbrojenia na mapie może być niższa od dokładności kartometrycznej mapy.	
Mapa do celów projektowych została wykonana bez ustalenia obciążeń służebnościami gruntowymi ujawnionymi w księgach wieczystych.	
<b>Aktualność mapy do celów projektowych na dzień:</b>  <b>04.09.2018r.</b>	<i>Jerzy Sokolik</i>  <i>Kierownik jednostki wykonawstwa geodezyjnego</i>



STWIERDZAM ZGODNOŚĆ WΤÓRNIKA Z ORYGINAŁEM

projektant  
mgr inż. arch. Małgorzata Śliwka  
upr. bud. 1/Sz/98

- OBJAŚNIENIA
- BUDYNEK OBJĘTY OPRAWANIEM
  - NAWIERZCHNIE UTWARDZONE
  - ZIELEŃ
  - KRATA TRAWNIKOWA
  - P MIEJSCE POSTOJOWE
  - sm ŚMIETNIK
  - ISTNIEJĄCY ZJAZD NA DZIAŁKĘ
  - WEJŚCIE DO CZĘŚCI BIUROWEJ
  - WEJŚCIE DO CZĘŚCI WCZASOWEJ
  - MURKI
  - PROJEKTOWANE RZĘDNE
  - SZLABAN
  - ELEMENTY DO LIKWIDACJI

Pracownia Architektoniczna AR-KON			
ul. Młyńska 4, 72-004 Tanowo			
tel. 601 627 494, e-mail: pracownia.arkon@wp.pl			
Zadanie:	Przebudowa budynku przy ul. Żeromskiego 6 w Świnoujściu		
Temat:	Przebudowa budynku czasowego i zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń zlokalizowanych na parterze na Oddział Urzędu Statystycznego w Świnoujściu		
Lokalizacja:	Świnoujście ul. Żeromskiego 6, działka nr 24, obręb 2		
Faza:	Projekt budowlany		
Część:	Projekt zagospodarowania terenu		1: 500
Treść:	PLANSZA ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
Projektant:	mgr inż. arch. Małgorzata Śliwka mgr inż. arch. Anna Jurczyk-Lech	upr. bud. 1/Sz/98 upr. bud. 182/Sz/93	Z-1
Sprawdzający:	mgr inż. arch. Krzysztof Miziński	upr. bud. 4/ZPOIA/2002	
			10.2018 r.

**MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH**

**OBIEKT: ul. Stefana Żeromskiego 6, dz. nr 24, cz. dz. nr 19, 20, 23, 25, 27, 28**  
 Jednostka ewidencyjna: 326301\_1, Świnoujście Miasto  
 Obręb: 0002 Świnoujście 0002  
 Gmina/miasto: Świnoujście  
 Powiat: Świnoujście  
 Województwo: zachodniopomorskie

**Wykonawca:**  
**PRACOWNIA GEODEZYJNA**  
*Jerzy Sokolik*  
 72-600 Świnoujście ul. Mieszka 1 6  
 Tel./fax. 091 321 45 06, 604 438 201  
[sokolik@fornei.com.pl](mailto:sokolik@fornei.com.pl)

**SKALA: 1 : 500**  
 Układ współrzędnych: 2000/15  
 Poziom odniesienia wysokości: „Kronsztadt”

Wykonano w ramach roboty geodezyjnej:  
**BGM.6642.431.2018**

**Kierownik roboty:**  
  
**Jerzy Sokolik**  
**upr. zaw. nr 17010**  
**zakres uprawnień: 1 i 2**

W zakresie opracowania znajdują się punkty osnowy geodezyjnej nr:  
**Brak**  
 Podlegające ochronie na podst. Art. 15, art. 48 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

**Mapę do celów projektowych sporządzono metodą skanowania i kalibracji oraz przy wykorzystaniu:**  
 1. rastrów mapy zasadniczej w skali 1:500, sekcja nr: 5.211.14.20.1.1 ; 1.3  
 2. pomiaru zieleni wysokiej i pomników przyrody oraz pomiaru innych obiektów w wskazanych przez projektanta.  
 3. opracowanych geodezyjnie elementów planu zagospodarowania przestrzennego (linie rozgraniczające, linie regulacyjne, osie ulic).  
 4. numerycznej mapy ewidencyjnej.

**Granice i nr działek ewidencyjnych**  
 Według danych: MODGiK w Świnoujściu z dnia:04.09.2018r. - położenie punktów granicznych zgodne z wymaganiami dokładnościami (§ 79 ust.5 rozp. MSWiA z dnia 09.11.2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego).

Na mapie do celów projektowych wykazano następujące uzgodnione przez ZUDP projekty sieci uzbrojenia podziemnego:

**REJESTRACJA:**

**eN-65.2017**

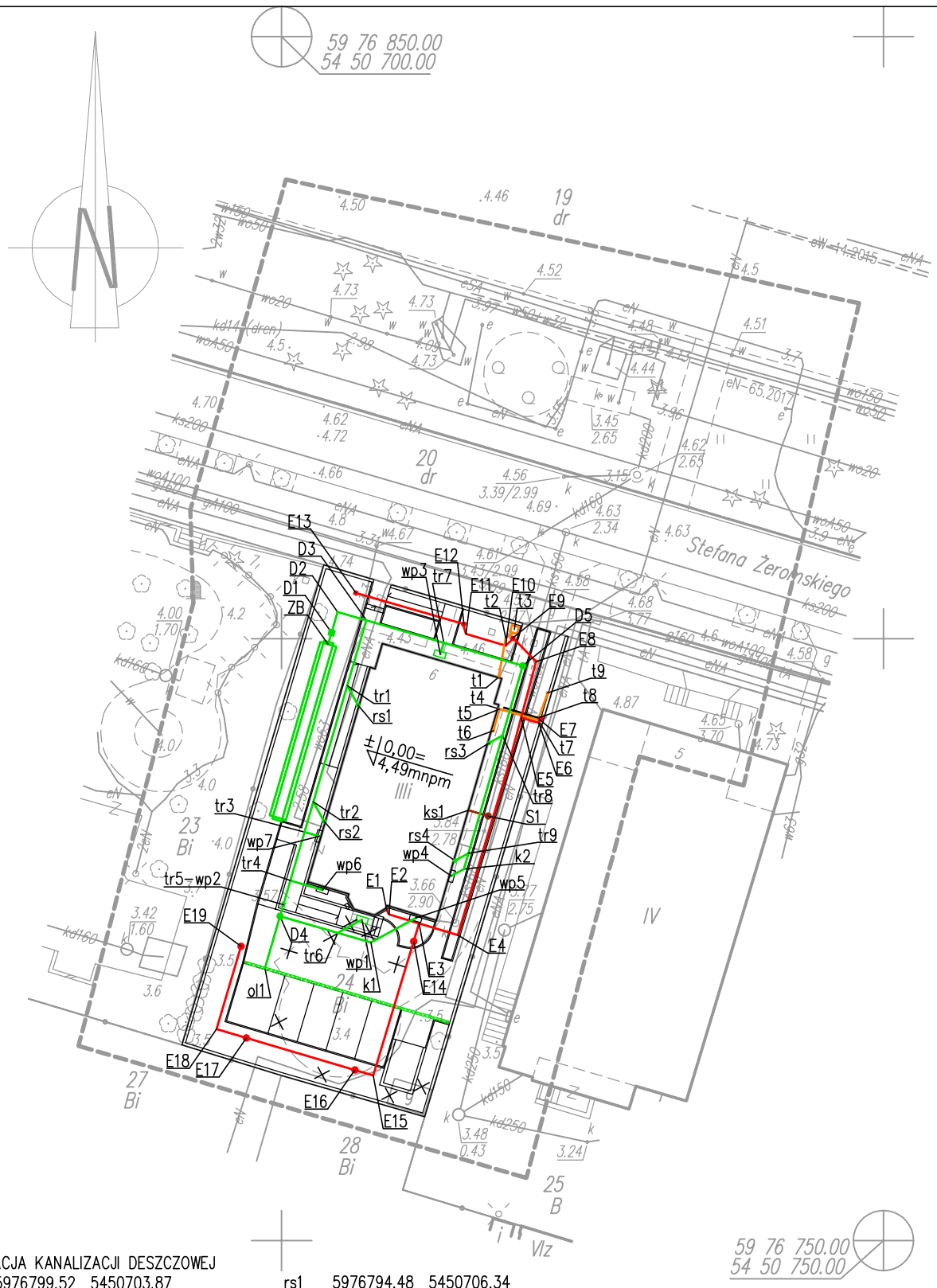
**Informacje dodatkowe:**  
 1. ----- zakres pomiaru.  
 2. Redakcja znaków w zgodna z instrukcją techniczną K-1 (1979)/K1 (Podstawowa Mapa Kraju z 1998 r.).  
 3. Mapa nadaje się do celów projektowych w zakresie pomiaru  
 4. Stopień kartometryczności mapy do celów projektowych jest zgodna z przepisami instrukcji technicznej K-1 (1979)/K1 (Podstawowa Mapa Kraju z 1998 r.).  
 5. Wszystkie trwałe obiekty budowlane podlegają wytyczeniu przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego.  
 6. Nie wyklucza się istnienia w terenie również uzbrojenia o którym brak było informacji branżowych i nie zostało odnalezione w czasie informacji geodezyjnej.

**Uzbrojenie opracowano na podstawie:**  
 1. Danych branżowych – z literką B.  
 2. Pośredniego ustalenia przebiegu aparaturą elektroniczną – z literką A.  
 3. Bezpośredniego pomiaru.  
 W związku z tym w częściach 1 i 2 nie gwarantuje się kompletności a dokładność położenia uzbrojenia na mapie może być niższa od dokładności kartometrycznej mapy.

Mapa do celów projektowych została wykonana bez ustalenia obciążeń służebnościami gruntowymi ujawnionymi w księgach wieczystych.

**Aktualność mapy do celów projektowych na dzień:**  
**04.09.2018r.**

*Jerzy Sokolik*  
 Kierownik jednostki wykonawstwa geodezyjnego



STWIERDZAM ZGODNOŚĆ WΤÓRNIKA Z ORYGINAŁEM  
 projektant  
 mgr inż. arch. Małgorzata Śliwka  
 upr. bud. 1/Sz/98

- OBJAŚNIENIA**
- BUDYNEK OBJĘTY OPRACOWANIEM
  - PROJEKTOWANA INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ
  - PROJEKTOWANA INSTALACJA ENERGETYCZNA
  - PROJEKTOWANE OPRAWY OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO
  - PROJEKTOWANA INSTALACJA TELEKOMUNIKACYJNA
  - PROJEKTOWANA STUDNIA REWIZYJNA
  - PROJEKTOWANA INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ
  - PROJEKTOWANY SYSTEM ROZSĄCZAJĄCY
  - PROJEKTOWANE ODWODNIENIE LINIOWE
  - PROJEKTOWANA WYCIERACZKA
  - PROJEKTOWANY WPUST CHODNIKOWY
  - CHARAKTERYSTYCZNE PUNKTY UZBROJENIA
  - ELEMENTY DO LIKWIDACJI

WSPÓŁRZĘDNE GEODEZYJNE			INSTALACJA ENERGETYCZNA		INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ			
Pkt	X	Y						
INSTALACJA TELEKOMUNIKACYJNA			E1	5976777.45	5450708.72	ZB	5976799.52	5450703.87
t1	5976796.79	5450718.01	E2	5976777.10	5450708.93	D1	5976800.48	5450704.15
t2	5976800.04	5450718.61	E3	5976776.34	5450711.42	D2	5976802.22	5450704.66
t3	5976800.75	5450719.34	E4	5976775.38	5450714.63	D3	5976801.53	5450707.03
t4	5976794.19	5450717.98	E5	5976793.43	5450719.90	D4	5976776.94	5450699.87
t5	5976794.16	5450718.10	E6	5976793.01	5450721.36	D5	5976797.74	5450720.03
t6	5976792.35	5450717.58	E7	5976793.28	5450721.44	tr1	5976796.10	5450705.45
t7	5976793.23	5450721.32	E8	5976798.08	5450721.14	tr2	5976786.45	5450702.64
t8	5976793.41	5450721.33	E9	5976800.03	5450719.20	tr3	5976783.93	5450701.91
t9	5976795.48	5450722.09	E10	5976799.43	5450718.61	tr4	5976779.90	5450700.73
INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ			E11	5976800.40	5450715.31	tr5	5976796.10	5450700.16
S1	5976785.27	5450717.16	E12	5976801.20	5450715.14	tr6	5976775.56	5450704.67
ks1	5976785.74	5450715.52	E13	5976803.80	5450706.17	tr7	5976799.66	5450713.46
			E14	5976774.86	5450710.98	tr8	5976791.94	5450718.35
			E15	5976763.72	5450707.62	tr9	5976782.17	5450715.52
			E16	5976764.17	5450706.09	k1	5976774.76	5450707.42
			E17	5976766.83	5450697.07	k2	5976780.86	5450715.14
			E18	5976767.56	5450694.59			
			E19	5976774.44	5450696.63			
						rs1	5976794.48	5450706.34
						rs2	5976784.83	5450703.53
						rs3	5976791.33	5450717.24
						rs4	5976781.55	5450714.41
						wp1	5976776.66	5450706.69
						wp3	5976798.71	5450713.19
						wp4	5976780.28	5450714.09
						wp5	5976776.79	5450711.14
						wp6	5976779.12	5450703.40
						wp7	5976783.58	5450703.12
						ol1	5976772.62	5450698.62

<b>Pracownia Architektoniczna AR-KON</b>			
ul. Młyńska 4, 72-004 Tanowo			
tel. 601 627 494, e-mail: <a href="mailto:pracownia.arkon@wp.pl">pracownia.arkon@wp.pl</a>			
Zadanie:	Przebudowa budynku przy ul. Żeromskiego 6 w Świnoujściu		
Temat:	Przebudowa budynku czasowego i zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń zlokalizowanych na parterze na Oddział Urzędu Statystycznego w Świnoujściu		
Lokalizacja:	Świnoujście ul. Żeromskiego 6, działka nr 24, obręb 2		
Faza:	Projekt budowlany		
Część:	Projekt zagospodarowania terenu	1: 500	
Treść:	PLANSZA UZBROJENIA TERENU		
Projektant:	mgr inż. arch. Małgorzata Śliwka	upr. bud. 1/Sz/98	<b>Z-2</b>
	mgr inż. arch. Anna Jurczyk-Lech	upr. bud. 182/Sz/93	
Sprawdzający:	mgr inż. arch. Krzysztof Miziński	upr. bud. 4/ZPOIA/2002	10.2018 r.