

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Nazwa zamierzenia budowlanego		Remont i przebudowa oficyny kamienicy wraz zagospodarowaniem terenu		
Adres i kategoria obiektu budowlanego		70-442 Szczecin ul. Gen. L. Rayskiego 16 - oficyna kat. XIII – pozostałe budynki mieszkalne		
Nazwa jednostki ewidenc., nazwa i numer obrębu ewidenc., numer działki na której obiekt jest usytuowany		326201_1.1025.18/16 326201_1.1025.18/17		
Nazwa Inwestora Adres Inwestora		Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1 A 70-302 Szczecin		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY				
Zakres opracowania				
BRANŻA: ARCHITEKTURA				
imię i nazwisko		specjalność	nr uprawnień budowlanych	podpis
projektant	mgr inż. arch. Iwona Kaczyńska	architektoniczna	56/Sz/2000	 Signed by / Podpisano przez: IWONA KACZYŃSKA Date / Data: 2026-03-10 13:11
sprawdzający	mgr inż. arch. Tomasz Sobiecki	architektoniczna	31/ZPOIA/OKK/2017	 Signed by / Podpisano przez: TOMASZ SOBIECKI Date / Data: 2026-03-10 13:18
rzeczoznawca do spraw zabezpieczeń p. pożarowych	mgr inż. Stanisław Wiśniewski	Nr upr. KG PSP 215/93 uzgodniono bez uwag		Signature Not Verified  Dokument podpisany przez Stanisław Wiśniewski Data: 2026.03.10 20:57:21 CET
rzeczoznawca do spraw sanitarno-higienicznych	inż. Krystyna Bylica	Nr 64-N/94 w zakresie bez ograniczeń uzgodniono bez uwag		Signature Not Verified  Dokument podpisany przez Krystyna Bylica Data: 2026.03.17 11:15:08 CET
data opracowania		Styczeń 2026r.		

SPIS TREŚCI PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. Część opisowa

1.0. Przedmiot zamierzenia budowlanego	str. 3
2.0. Istniejący stan zagospodarowania działki	str. 3
2.1. Istniejąca infrastruktura	str. 3
3.0. Projektowane zagospodarowanie działki	str. 4
a). Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi	str. 4
b). Sposób odprowadzania ścieków	str. 4
c). Układ komunikacyjny	str. 4
d). Sposób dostępu do drogi publicznej	str. 5
e). Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu	str. 5
f). Ukształtowanie terenu i układ zieleni	str. 5
4.0. Zestawienie powierzchni	str. 5
5.0. Informacje i dane	str. 6
a) Ograniczenia lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z miejscowych planów zagospodarowania terenu	str. 6
b) Ochrona konserwatorska	str. 7
c) Informacja o wpływie eksploatacji górniczej	str. 7
d) Charakter, cechy istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia	str. 7
6.0. Warunki ochrony przeciwpożarowej	str. 8
6.1. Klasyfikacja pożarowa	str. 8
6.2. Dojazd pożarowy	str. 9
6.3. Urządzenia przeciwpożarowe na zewnątrz budynku	str. 9
7.0. Informacje o obszarze oddziaływania obiektu	str. 9

II. Dokumenty

1. Oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej	str. 10
2. Kopie zaświadczeń projektanta i projektanta sprawdzającego o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego	str. 11-1

III. Część rysunkowa

rys.1. Projekt zagospodarowania terenu	skala 1:500
rys. 2. Wiata śmietnikowa	skala 1:50

1.0. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest remont i przebudowa oficyny kamienicy wraz z zagospodarowaniem terenu, przy ul. Generała Ludomiła Rayskiego 16 w Szczecinie,, Inwestycja będzie realizowana na działkach 18/16 i 18/17 obr. 1025.

Kategoria obiektu budowlanego – XIII (pozostałe budynki mieszkalne).

Zakres inwestycji objęty wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę:

- przebudowa i remont budynku oficyny,
- rozbiórka wewnętrznej instalacji gazu w budynku oficyny,
- budowa osłony śmietnikowej,
- budowa ogrodzenia systemowego na granicy działek 18/16 i 18/17,
- rozbiórka muru usytuowanego na granicy działek 18/16 i 18/17.

Zakres inwestycji nie objęty wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę:

- budowa przyłącza wodociągowego,
- budowa przyłącza elektroenergetycznego,
- wymiana nawierzchni utwardzonych terenu działki 18/16.

2.0. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Na działce nr 18/16 usytuowana jest oficyna kamienicy frontowej Gen. L. Rayskiego 16 podlegająca remontowi i przebudowie. W kamienicy obecnie znajdują się 4 lokale mieszkalne; lokale te nie są obecnie zamieszkałe.

Na terenie działki nr 18/16, przy granicy z budynkiem frontowym Rayskiego 16 znajdują się dwa murowane budynki gospodarcze.

Dojście do budynku od ulicy, przez przejazd bramny budynku frontowego Rayskiego 16. Teren podwórza przed budynkiem (dz. 18/16) jest płaski, utwardzony płytami betonowymi; płyty różnego rodzaju, w złym stanie technicznym.

Odpady bytowe gromadzone są w pojemnikach na odpady bez żadnego zadaszenia, bez wydzielonego miejsca, najczęściej pod oknami mieszkań.

Projektowany budynek przylega do budynków położonych na sąsiednich działkach:

- od strony północno-zachodniej – do budynku oficyny ul. Piłsudskiego 31 (dz. 18/17)
- od strony południowo-zachodniej – do budynku oficyny prawej ul. Rayskiego 17 (dz. 18/15)
- od strony południowo-wschodniej – do budynku frontowego ul. Rayskiego 16 (dz. 18/31)

Na granicy działek 18/16 i 18/17 znajduje się mur o wysokości 2,00 m na całej długości. Mur wykonany jest z cegły, częściowo otynkowany, w złym stanie technicznym; mur przeznaczony do rozbiórki do poziomu terenu (z pozostawieniem fundamentów). Rzędne terenu po obu stronach muru są jednakowe.

2.1. Istniejąca infrastruktura

Działka na której będzie realizowana inwestycja jest w pełni uzbrojona. Na działce, na których projektuje się zagospodarowanie terenu znajdują się następujące instalacje infrastruktury technicznej:

- kanalizacja deszczowa,
- kanalizacja sanitarna

Budynek będący przedmiotem opracowania ma dostęp do następujących sieci znajdujących się w ul. Gen. L. Rayskiego:

- kanalizacji ogólnospławnej,
- sieć wodociągowa,
- sieć gazownicza,
- sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia,
- sieć teletechniczna.

3.0. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

a). Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

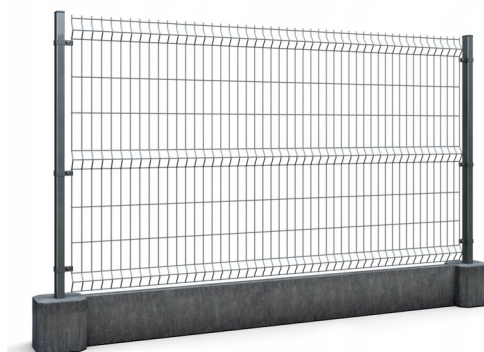
Projektuje się zagospodarowanie terenu działki 18/16 polegające na wymianie nawierzchni, nasadzeniu zieleni wysokiej i niskiej, budowa ogrodzenia z paneli stalowych na całej długości granicy działek 18/16 i 18/17 oraz budowie wiaty na gromadzenia odpadów bytowych.

Projektuje się nowe przyłącze wodociągowe (budowa przyłącza wodociągowego nie jest objęta niniejszym wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę). Przyłącza kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczne są w dobrym stanie technicznym i nie podlegają wymianie ani przebudowie. Przyłącze gazu zostanie rozebrane.

Ogrodzenie

W miejscu rozebranego muru posadowionego na granicy działek 18/16 i 18/17 projektuje się systemowe ogrodzenie panelowe wykonane z drutów $\varnothing 4$ i $\varnothing 5$ mm, wysokość panela 1530 mm, powłoka ocynk + malowanie proszkowe, kolor RAL 9005; całkowita wysokość ogrodzenia z podmurówką 1,80m.

Przęsło projektowanego ogrodzenia



Osłona śmietnikowa

Ze względu na brak możliwości zrealizowania śmietnika jako wbudowanego, projektuje się na terenie działki 18/16 zadaszoną osłonę śmietnikową.

Ze względu na ograniczoną powierzchnię działki lokalizację osłony śmietnikowej projektuje się w zbliżeniu - 1,51m do granicy z działką 18/17, 8,11m - od okien i drzwi do budynku oficyny przy ul. Gen. L. Rayskiego 16, 5,01m - od okien i drzwi budynku frontowego znajdującego się na terenie działki 18/31 oraz 7,31m - od okien i drzwi budynku frontowego na działce nr 73.

Lokalizacja wiaty nie spełnia wymagań § 23 ust.1 pkt. 1 i 2 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dotyczącego minimalnej odległości takiego miejsca od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz od granicy z działką sąsiednią. W związku z tym uzyskano pozytywną opinię Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, znak: NZNS.9022.4.9.2025 z dn. 19.09.2025r. na lokalizację osłony śmietnikowej.

Zaprojektowano systemową osłonę śmietnikową wykonaną w konstrukcji stalowej, z wypełnieniem z paneli stalowych. Wszystkie elementy stalowe ocynkowane ogniowo, malowane proszkowo na kolor RAL 7046. Pokrycie dachowe wiaty jednospadowe, wykonane z blachy trapezowej powlekanej.

Posadzka osłony śmietnikowej wykonana z kostki betonowej szarej 10x20cm, gr. 8 cm na podsypce piaskowej. oraz przeznaczoną na trzy pojemniki 1100 l i trzy pojemniki 240 l do selektywnej zbiórki odpadów.

b). Sposób odprowadzania ścieków

Ścieki bytowe będą w całości odprowadzane do istniejącej w ul. Gen. L. Rayskiego kanalizacji ogólnospławnej.

c). Układ komunikacyjny

Dojście i dojazd do budynku będącego przedmiotem inwestycji nie ulega zmianie i zapewnione jest z ul. Gen. L. Rayskiego przez przejazd bramny kamienicy frontowej.

d). Sposób dostępu do drogi publicznej

Dla budynku objętego niniejszym opracowaniem zapewniony jest dostęp do drogi publicznej, ul. Gen. L. Rayskiego.

e). Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

INSTALACJE SANITARNE

Budynek jest zasilany w wodę z miejskiej sieci wodociągowej istniejącej w ul. Gen. L. Rayskiego, ścieki sanitarne i wody opadowe są odprowadzane do sieci kanalizacji ogólnospławnej istniejącej w ul. Gen. L. Rayskiego.

Przyłącza wodociągowe

Przyłącze wodociągowe o średnicy Ø 32 zostanie wymienione na przyłącze o średnicy Ø 63; *wymiana przyłącza nie jest objęta niniejszym opracowaniem.*

Kanalizacja sanitarna

Istniejące przyłącze sanitarne nie podlega wymianie; jest po renowacji.

Kanalizacja deszczowa

Wody opadowe będą odprowadzane do istniejącej w ulicy Gen. L. Rayskiego kanalizacji ogólnospławnej istniejącym przyłączem.

INSTALACJE ELEKTROENERGETYCZNE

Przyłącza elektroenergetyczne

Przyłącze elektroenergetyczne będzie realizowane przez dostawcę energii elektrycznej, *na podstawie odrębnego opracowania.*

Sieci i instalacje elektroenergetyczne

W celu zapewnienia sygnału RTV dla obiektu projektuje się instalację radiowo-telewizyjną. Na dachu budynku zostaną umieszczone anteny do obioru sygnału DVB-T oraz SAT. Anteny zostaną zamontowane na maszcie antenowym. Sygnał zostanie przesłany do GPD budynku skąd następnie zostanie rozesłany do TSM i do gniazd RTV. Będzie możliwość przełączenia sygnału w GPD na operatora medialnego z którym zostanie podpisana umowa o świadczenie usług.

INSTALACJE TELETECHNICZNE

Instalacja teletechniczna będzie zapewniona przez wykorzystanie istniejącego orurowania dla instalacji teletechnicznej.

f). Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Zaprojektowano ukształtowanie terenu z maksymalnym, możliwym zachowaniem istniejącego naturalnego ukształtowania terenu. Spadki terenu utwardzonego zaprojektowano w sposób umożliwiający retencję wód opadowych na własnym terenie.

Wymiana nawierzchni utwardzonych

Projektuje się wymianę zdegradowanych nawierzchni utwardzonych na nową nawierzchnię wykonaną z kostki betonowej gr. 8 cm, szarej. Nawierzchnie ułożyć zgodnie z częścią graficzną projektu.

Ukształtowanie terenu podwórza po zmianie nawierzchni nie ulegnie zmianie w stosunku do stanu istniejącego. Nawierzchnia zostanie ułożona ze spadkiem w stronę istniejącego wpustu kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej.

Nasadzenia zieleni

Projektuje się nasadzenia zróżnicowanej gatunkowo zieleni wysokiej i niskiej o charakterze ozdobnym.

Projektuje się założenie trawników zgodnie z częścią graficzną projektu. Projektuje się nasadzenia 4 szt. drzew szczepionych na pniu gatunku wiśnia piłkowana; niedopuszczalne jest zastosowanie drzew gatunków niepożądanych, o których mowa w Miejsowym planie zagospodarowania „Centrum -Plac Odrodzenia 3” w Szczecinie - Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 05 marca 2020r. poz. 1267, § 6 ust.2 pkt. 5.

4.0. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| • powierzchnia działki 18/16 | 266,00 m ² |
| • powierzchnia zabudowy | 91,47 m ² |

• pow. utwardzona	86,21 m ²
• pow. zieleni	74,18 m ²
• pow. zabudowy wiaty śmietnikowej	6,75 m ²

5.0. INFORMACJE I DANE

a). Ograniczenia lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z miejscowych planów zagospodarowania terenu

Teren projektowanej inwestycji jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania „Centrum -Plac Odrodzenia 3” w Szczecinie - Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 05 marca 2020r. poz. 1267. Projektowana inwestycja jest położona na terenie elementarnym S.C.2005.MC – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Cały teren położony jest w granicach XIX – wiecznego układu przestrzennego śródmieścia Szczecina, ujętego w gminnej ewidencji zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na całym terenie ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, wyróżniającą się wartością artystyczną, historyczną i naukową ze względu na wysoki stopień zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej oraz historycznej zabudowy. W obrębie strefy ochrony podlegają: historyczna zasada kształtowania obrzeżnej zabudowy kwartałowej, w tym oryginalne linie i wielkomiejski charakter zabudowy śródmiejskiej, kontynuacja historycznej kolorystyki elewacji; historyczny przebieg ulic i rozplanowanie placów, historyczne nawierzchnie jezdni i chodników wraz z komponowanymi obsadzeniami ulic, kształt i sposób zagospodarowania przed ogródków.

Budynek będący przedmiotem opracowania wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków.

S.C.2013.MC	Wskaźniki wg MPZP	Stan projektowany	Projekt
Powierzchnia terenu inwestycji	2 122,24 m ²		
Ustalenia ogólne dla obszaru planu			
§ 6 ust.2 Ustalenia ekologiczne			
pkt. 4	na działkach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wewnątrz kwartałów realizuje się bogaty program zieleni	Projektuje się założenie trawników i nasadzenia drzew	warunek spełniony
pkt. 5	zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin	Nie projektuje się nasadzeń niepożądanych gatunków roślin	warunek spełniony
§ 6 ust. 3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu			
pkt. 5	nowe śmietniki i obiekty techniczne we wnętrzach kwartałów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej i usługowej realizuje się jako wbudowane lub wolno stojące w przypadku braku możliwości realizacji wbudowanych	Projektuje się wiatę śmietnikową wolno stojącą; brak możliwości budowy śmietnika wbudowanego	warunek spełniony

Ustalenia szczegółowe			
Ustalenia funkcjonalne			
Przeznaczenie terenu	Wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa		warunek spełniony
Ustalenia ekologiczne			
Min. pow. terenu biologicznie czynna niezabudowanej w dniu wejścia w życie planu	35%		warunek spełniony
Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu			
Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy	Określone na rysunku planu		warunek spełniony
Budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60°			Zasadniczy spadek dachu - 0° - warunek spełniony
Ustalenia istniejącej kompozycji, form zabudowy i zagospodarowania terenu			
- nie zmienia się kompozycji, formy zabudowy i zagospodarowania terenu			warunek spełniony
Ustalenia komunikacyjne			
Nie zmienia się obsługi komunikacyjnej budynku			warunek spełniony
Ustalenia inżynieryjne			
Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia terenu w terenie S.C.2027.K.D.D			warunek spełniony

b). Ochrona konserwatorska

Teren inwestycji jest położony w obrębie historycznego zespołu zabudowy obrzeżnej, wzajemnie przylegającej do siebie wzdłuż ulic rozplanowanych według XIX-wiecznego układu.

Podlegająca przebudowie, rozbudowie i nadbudowie XIX wiecna oficyna kamienicy frontowej podlega ochronie konserwatorskiej poprzez wpis do Gminnej Ewidencji Zabytków.

c). Informacja o wpływie eksploatacji górniczej

Teren objęty opracowaniem nie leży na terenie szkód górniczych i kopalnianych.

d). Charakter, cechy istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia

Przedmiotowe przedsięwzięcie, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 6 listopada 2010r. w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie zostało wyszczególnione w katalogu przedsięwzięć, którego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji. Projektowana inwestycja nie wpłynie na pogorszenie istniejącego stanu otaczającego środowiska oraz nie będzie stanowiła zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników sąsiednich obiektów budowlanych.

Na terenie inwestycji nie występują czynniki zagrażające środowisku.

Projektowany budynek nie będzie oddziaływał negatywnie na środowisko i nie będzie zagrażał higienie i zdrowiu jego użytkowników oraz użytkowników otoczenia tego budynku.

Na terenie inwestycji nie występują obszary ograniczonego użytkowania ani strefy uciążliwości.

- **Emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych**

Projektowana inwestycja nie emituje innych, uciążliwych zanieczyszczeń niż zanieczyszczenia od zabudowy mieszkaniowej.

- **Emisja hałasów i wibracji**

Projektowana inwestycja wraz z wyposażeniem oraz sposobem użytkowania nie emituje szczególnych hałasów i wibracji wymagających dodatkowych środków zaradczych.

- **Wpływ projektowanej inwestycji na powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne.**

Projektowana inwestycja, ze względu na wysokość i usytuowanie budynków, nie powoduje większego zacieniania otoczenia. Budynek nie wprowadza szczególnych zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

- **Analiza zacieniania**

Zjawisko zacieniania reguluje §60 i §40 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W odniesieniu do ww. warunków, wymagania dotyczące zacieniania są spełnione.

Stwierdza się, że projektowana inwestycja nie powodują zacieniania w rozumieniu ww. przepisów.

- **Analiza przesłaniania**

Zjawisko przesłaniania analizuje się na podstawie §13.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Analiza spełnienia minimalnych wymagań w zakresie przesłaniania jest niezbędna zarówno w odniesieniu do terenów zabudowanych jak i niezabudowanych.

Stwierdza się, że nie zachodzi zjawisko przesłaniania sąsiednich budynków i terenu.

- **Analiza nasłonecznienia**

Zjawisko nasłonecznienia analizuje się na podstawie §57 i §60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Analiza spełnienia minimalnych wymagań w zakresie nasłonecznienia jest niezbędna zarówno w odniesieniu do terenów zabudowanych jak i niezabudowanych.

W projektowanych budynkach dla każdego z pomieszczeń zostały wykonane obliczenia wymaganych powierzchni okien oraz analiza wymaganego czasu nasłonecznienia. Wymóg nasłonecznienia dla projektowanych budynków został spełniony.

Wysokość budynku oraz jego usytuowanie w stosunku do granic z działkami sąsiednimi a także ich wzajemne położenie sprawia, że planowana inwestycja nie ogranicza dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w projektowanym budynku, a także do sąsiednich budynków.

6.0. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

6.1. Klasyfikacja pożarowa

Klasyfikacja obiektów pod względem pożarowym wg Rozp. Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r (dział VI):

Budynek zalicza się ze względu na:

- Przeznaczenie i sposób użytkowania: budynek mieszkalny, wielorodzinny,
- Wysokość - budynek niski (N), czterokondygnacyjny, podpiwniczony;
wys. budynku 15,19 m,

- Klasa odporności ogniowej budynku - „D” - część mieszkalna, „C” – kondygnacja piwniczna,
- Usytuowanie – budynek oficyny, przylegający trzema ścianami do sąsiednich budynków,
- Strefy pożarowe - budynek łączy się w strefę pożarową z kamienicą frontową; całkowita pow. strefy pożarowej < 8000 m²,
- W budynku nie ma pomieszczeń zagrożonych wybuchem,
- W budynku nie występują pomieszczenia przeznaczone do jednoczesnego przebywania więcej niż 50 osób,
- Gęstość obciążenia ogniowego strefy pożarowej – nie określa się,
- W budynku nie będą magazynowane lub przerabiane materiały niebezpieczne pożarowo.

6.2. Dojazd pożarowy

Brak dojazdu pożarowego.

6.3. Urządzenia przeciwpożarowe na zewnątrz budynku

Wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w wysokości 20 dm³/s zapewnia istniejący w ul. Gen. L. Rayskiego na sieci w 100 hydrant w odległości <70m od budynku.

7.0. INFORMACJE O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Wyznaczenia obszaru oddziaływania projektowanego przedsięwzięcia dokonano w oparciu o art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, który stanowi, że przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt. 1 c ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U.2020 poz. 1333) oraz §14 ust.8 Rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz.1609) w oparciu o następujące przepisy prawa przeprowadzono analizę urbanistyczno-architektoniczną celem określenia obszaru oddziaływania obiektu:

Określenia obszaru oddziaływania obiektu dokonano w oparciu o następujące przepisy prawa:

- §12 ust.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. 2019 poz.1065) wyznaczono obszar nieprzekraczalnego zbliżenia ścian zewnętrznych z oknami drzwiami do granicy działki o zasięgu 4m od zewnętrznego obrysu budynków z takimi ścianami,
- §13 ust.1 i 2 rozporządzenia jw. wyznaczono obszar nieprzekraczalnego zbliżenia budynków z oknami pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwagi na określone w przepisie wzajemne przesłanianie o zasięgu dla projektowanych obiektów (różnica wysokości między najwyższą krawędzią przesłaniającą a dolną krawędzią najniższego przesłanianego okna),
- §19 ust.1 rozporządzenia jw. wyznaczono obszar nieprzekraczalnego zbliżenia ścian z oknami pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi od wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości do 10 m. p. o zasięgu >7m oraz w ilości do 11 do 60 miejsc postojowych o zasięgu >10m od takich ścian zewnętrznych,
- §19 ust.2 rozporządzenia jw. wyznaczono obszar nieprzekraczalnego zbliżenia wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości do 10 m.p. od granicy działki budowlanej o zasięgu 3m od granicy z tą działką,
- §19 ust.2 rozporządzenia jw. wyznaczono obszar nieprzekraczalnego zbliżenia wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości od 11 m.p. do 60 m.p. od granicy działki budowlanej o zasięgu 6m od granicy z tą działką,
- §23 ust.1 rozporządzenia jw. wyznaczono obszar nieprzekraczalnego zbliżenia miejsc do gromadzenia odpadów stałych od granicy sąsiedniej działki budowlanej o zasięgu 10m od takich miejsc,
- §23 ust.1 rozporządzenia jw. wyznaczono obszar nieprzekraczalnego zbliżenia miejsc do gromadzenia odpadów stałych od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi o zasięgu in. 3m od takich miejsc,
- §40 ust.3 rozporządzenia jw. wyznaczono obszar nieprzekraczalnego zbliżenia ścian budynków z oknami pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi od placów zabaw

dla dzieci o zasięgu min. 10m od ścian takich budynków oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych,

- §60 rozporządzenia j.w. wyznaczono obszar zasięgu cienia generowanego przez projektowane budynki w dniach 21.III oraz 21.IX w godzinach od 7⁰⁰ do 17⁰⁰- budynki zlokalizowane na sąsiednich działkach budowlanych nie są zacieniane przez projektowane budynki objęte niniejszym zamierzeniem projektowym,
- §271 ust.1 rozporządzenia j.w. wyznaczono obszar nieprzekraczalnego wzajemnego zbliżenia zewnętrznych ścian budynków ZL o zasięgu 8m od ścian nie będących ścianami oddzielenia pożarowego tych budynków,
- art. 43 ust.1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2015.460 t.j. z późn. zm.) wyznaczono obszar nieprzekraczalnego zbliżenia projektowanych budynków do zewnętrznej krawędzi jezdni o zasięgu >6m.

Ponadto, zakres inwestycji obejmuje docieplenie i wymalowanie północnej ściany bocznej od strony działki nr 18/17.

Zapisy analizowanych przepisów zostały spełnione i wobec tego stwierdza się, że:

Obszar oddziaływania obiektu mieści się na działkach nr 18/16 i 18/17 obr. 1025, na której została zaprojektowana inwestycja polegająca na remoncie i przebudowie oficyny kamienicy mieszkalnej ul. Gen. L. Rayskiego 16 wraz z zagospodarowaniem terenu.

Projektant:

arch. IARP Iwona Kaczyńska

Szczecin, 12 styczeń 2026r.

OŚWIADCZENIA PROJEKTANTÓW I PROJEKTANTÓW SPRAWDZAJĄCYCH

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt. 3) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r. poz. 682) oświadczamy, że projekt zagospodarowania terenu dla zamierzenia budowlanego:

„ Remont i przebudowa oficyny kamienicy wraz z zagospodarowaniem terenu”
realizowanego na działkach 18/16 i 18/17 obr. 0025 w Szczecinie, przy ul. Gen. L. Rayskiego 16

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

**Projektant branży
architektonicznej:**

mgr inż. arch. Iwona Kaczyńska
upr. bud. 56/Sz/2000

**Projektant sprawdzający branży
architektonicznej:**

mgr inż. arch. Tomasz Sobiecki
upr. bud. 31/ZPOIA/OKK/2017



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Iwona Ewa Kaczyńska

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **56/Sz/2000**, jest wpisana na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **ZP-0093**.

Członek czynny od: 04-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 13-01-2026 r. Szczecin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-09-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Piotr Błażejewski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

ZP-0093-843A-62B4-4A5A-ACAE



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Tomasz Sobiecki

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **31/ZPOIA/OKK/2017**, jest wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **ZP-0819**.

Członek czynny od: 14-02-2018 r.

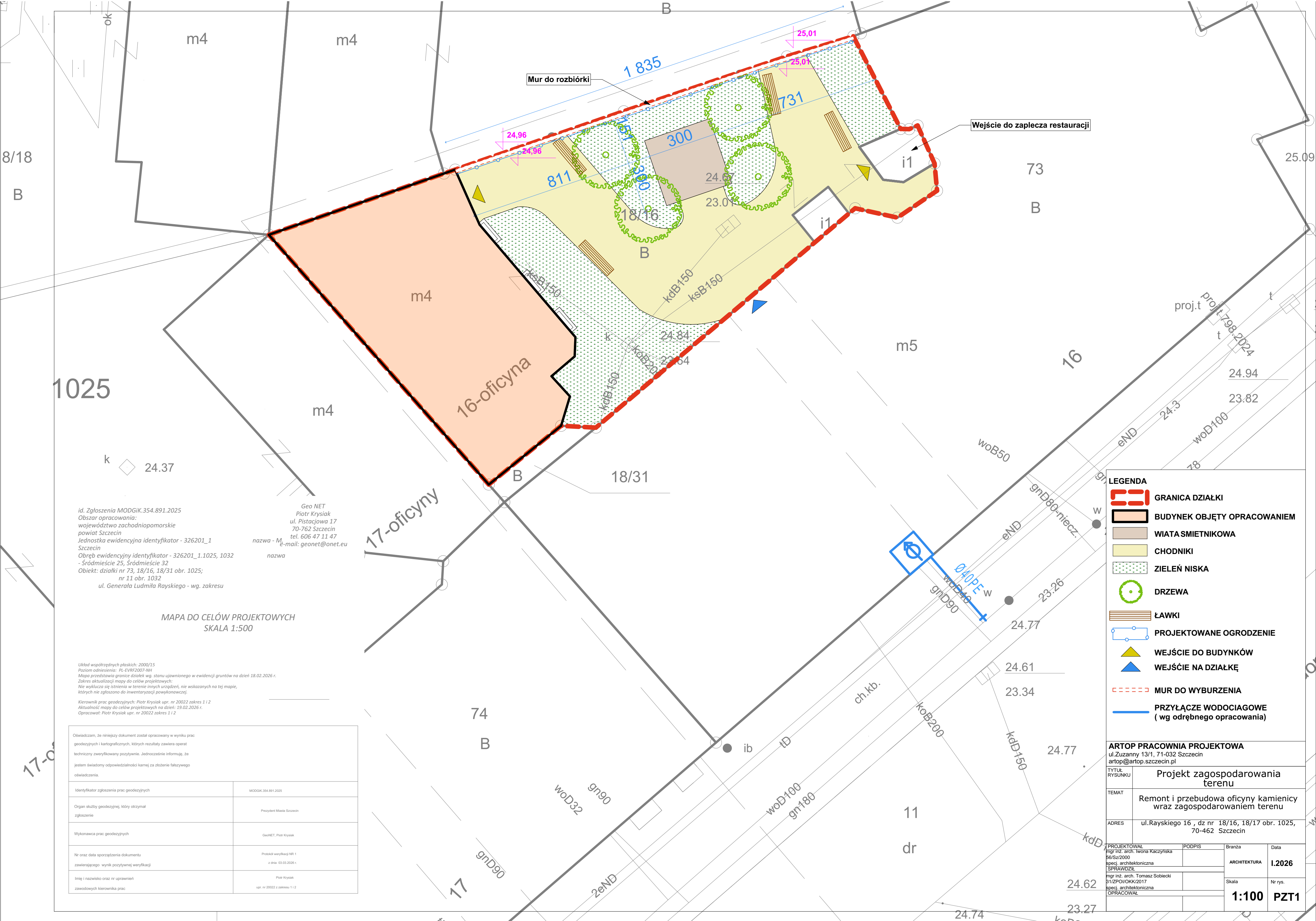
Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 12-08-2025 r. Szczecin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **28-02-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Piotr Błażejewski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

ZP-0819-5DF1-AF76-DE97-8328



id. Zgłoszenia MODGIK.354.891.2025
Obszar opracowania:
województwo zachodniopomorskie
powiat Szczecin
Jednostka ewidencyjna identyfikator - 326201_1
Szczecin
Obręb ewidencyjny identyfikator - 326201_1.1025, 1032
- Śródmieście 25, Śródmieście 32
Obiekt: działki nr 73, 18/16, 18/31 obr. 1025;
nr 11 obr. 1032
ul. Generała Ludmiła Rayskiego - wg. zakresu

Geo NET
Piotr Krysiak
ul. Piastowska 17
70-762 Szczecin
tel. 606 47 11 47
e-mail: geonet@onet.eu
nazwa - M
nazwa

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
SKALA 1:500

Układ współrzędnych płaskich: 2000/15
Poziom odniesienia: PL-EVRF2007-NH
Mapa przedstawia granice działek wg. stanu ujawnionego w ewidencji gruntów na dzień 18.02.2026 r.
Zakres aktualizacji mapy do celów projektowych:
Nie wykazuje się istnienia w terenie innych urządzeń, nie wskazanych na tej mapie,
których nie zgłoszono do inwentaryzacji powykonawczej.

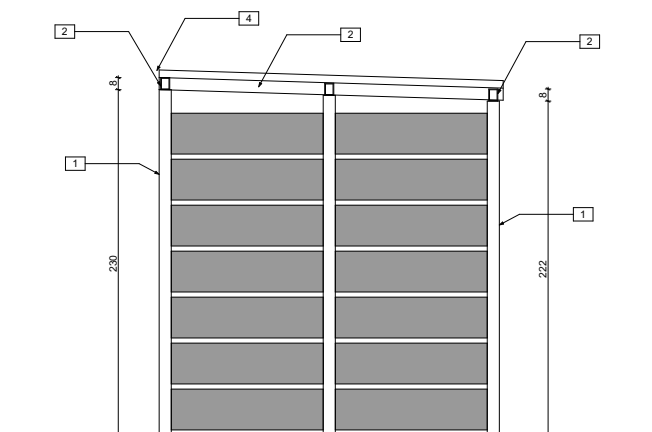
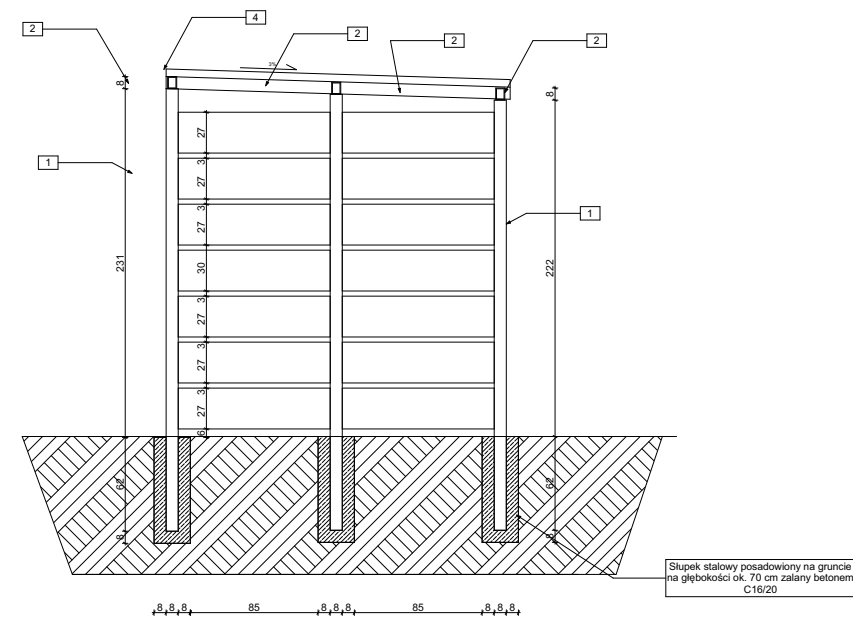
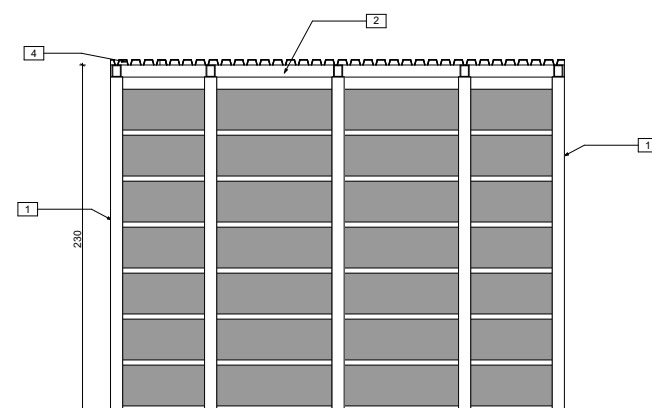
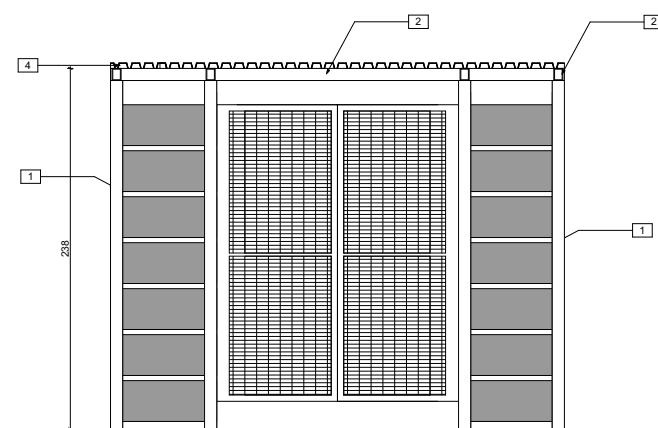
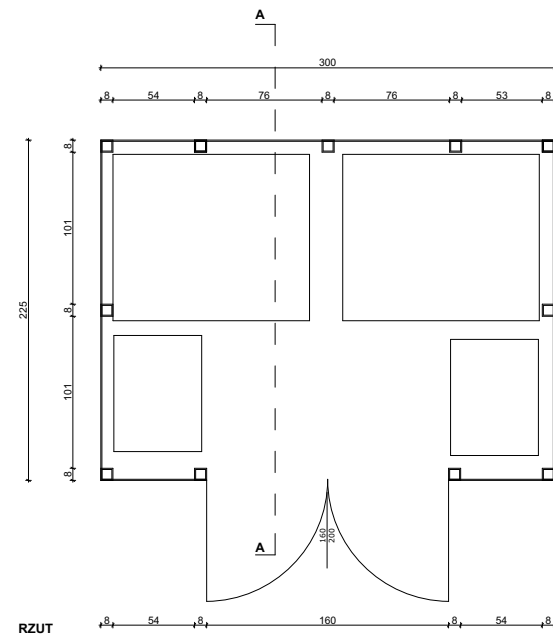
Kierownik prac geodezyjnych: Piotr Krysiak upr. nr 20022 zakres 1 i 2
Aktualność mapy do celów projektowych na dzień: 19.02.2026 r.
Opracował: Piotr Krysiak upr. nr 20022 zakres 1 i 2

Oświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac
geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat
techniczny zweryfikowany pozytywnie. Jednocześnie informuję, że
jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego
oświadczenia.

Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	MODGIK.354.891.2025
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	Prezydent Miasta Szczecin
Wykonawca prac geodezyjnych	GeoNET, Piotr Krysiak
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	Protokół weryfikacji NR 1 z dnia 03.03.2026 r.
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	Piotr Krysiak upr. nr 20022 z zakresu 1 i 2

- LEGENDA**
- GRANICA DZIAŁKI
 - BUDYNEK OBJĘTY OPRACOWANIEM
 - WIATA SMIEŃNIKOWA
 - CHODNIKI
 - ZIELEŃ NISKA
 - DRZEWIA
 - ŁAWKI
 - PROJEKTOWANE OGRODZENIE
 - WEJŚCIE DO BUDYNKÓW
 - WEJŚCIE NA DZIAŁKĘ
 - MUR DO WYBURZENIA
 - PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE
(wg odrębnego opracowania)

ARTOP PRACOWNIA PROJEKTOWA ul. Zuzanny 13/1, 71-032 Szczecin artop@artop.szczecin.pl			
TYTUŁ RYSUNKU	Projekt zagospodarowania terenu		
TEMAT	Remont i przebudowa oficyny kamienicy wraz zagospodarowaniem terenu		
ADRES	ul. Rayskiego 16, dz nr 18/16, 18/17 obr. 1025, 70-462 Szczecin		
PROJEKTOWAŁ mgr inż. arch. Iwona Kaczyńska 56/Sz/2000 SPRAWDZIŁ mgr inż. arch. Tomasz Sobiecki 31/ZPOI/OKK/2017 OPRACOWAŁ	PODPIS	Branża ARCHITEKTURA	Data I.2026
		Skala 1:100	Nr rys. PZT1



1. Słupek - profil zimnogięty 80x80x3 mm - malowane proszkowo na kolor RAL 7046
2. Płatek profil - zimnogięty 60x80x3 mm - malowane proszkowo na kolor RAL 7046
3. Wypełnienie z blachy stalowej powlekanej 0,7 mm - kolor grafitowy RAL 7046
4. Pokrycie dachowe z blachy trapezowej stalowej ocynkowanej powlekanej gr.0,7mm - kolor grafitowy RAL 7046

ARTOP PRACOWNIA PROJEKTOWA ul.Zuzanny 13/1, 71-032 Szczecin artop@artop.szczecin.pl			
TYTUŁ RYSUNKU			
TEMAT		Wiata śmietnikowa Remont i przebudowa oficyny kamienicy wraz zagospodarowaniem terenu	
ADRES		ul.Rayskiego 16 , dz nr 18/16, 18/7 obr. 1025, 70-462 Szczecin	
PROJEKTOWAŁ mgr inż. arch. Iwona Kaczynska 56/Sz/2000 specj. architektoniczna SPRAWDZIŁ		PODPIS Branża	
		Data	
mgr inż. arch. Tomasz Sobiecki 31/ZPOI/OKK/2017 specj. architektoniczna OPRACOWAŁ		ARCHITEKTURA I.2026	
		Skala 1:50	
		Nr rys. PZT2	