

**Zakład Projektowania
i Usług Inwestycyjnych
„C M C”
18-500 Kolno
ul. Sikorskiego 3/21**

PROJEKT

ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Nazwa zamierzenia budowlanego:	Rozbudowa budynku administracyjnego o windę wraz z jego przebudową	
Adres budowy i kategoria obiektu budowlanego:	ul. Wojska Polskiego 20 18-500 Kolno Kategoria obiektu budowlanego – XII	
Identyfikator działki:	200601_1 Kolno 0001 Kolno Nr geod. 1645/1 i 1645/2	
Inwestor:	Miasto Kolno Ul. Wojska Polskiego 20 18-500 Kolno	
Projektant:	mgr inż. arch. Marek Orzechowski Nr upr. 15/PDOKK/2012 w spec. architektonicznej	Data: 22 października 2025 r.
Współpraca:	Czesław Cwalina	
Projektant:	mgr inż. Piotr Ciotrowski Nr upr. WAM/0050/POOE/08 W spec. instalacji elektrycznych	Data: 22 października 2025 r.

Spis treści

1. Spis treści.....	1
2. OŚWIADCZENIE	2
3. Opis do projektu zagospodarowania terenu	3
3.1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego	4
3.2. Istniejący stan zagospodarowania terenu	4
3.3. Projektowane zmiany w zagospodarowaniu terenu.....	5
3.4. Zestawienie powierzchni:	6
3.5. Informacje i dane wymienione w §14 Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dn. 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego	6
3.6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi.....	8
3.7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.....	8
3.8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu	8
4. Projekt zagospodarowania działki – część rysunkowa	12

2. OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 poz. .418z póź. zm.) oświadczam, że projekt zagospodarowania terenu:

Rozbudowa budynku administracyjnego o windę wraz z jego przebudową,
w miejscowości Kolno przy ul. Wojska Polskiego na działkach nr geod. 1645/1 i 1645/2 został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projektant:	mgr inż. arch. Marek Orzechowski Nr upr. 15/PDOKK/2012 w spec. architektonicznej	Data: 22 października 2025 r.
Współpraca:	Czesław Cwalina Nr upr. BŁ 19/72 w spec. arch.-konstrukcyjnej	Data: 22 października 2025 r.
Projektant:	mgr inż. Piotr Ciotrowski Nr upr. WAM/0050/POOE/08 W spec. instalacji elektrycznych	Data: 22 października 2025 r.

3. Opis do projektu zagospodarowania terenu

Podstawa opracowania:

- zlecenie inwestora
- wizja lokalna w terenie
- obowiązujące normy i przepisy
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr XXVI/167/97 z dnia 21.10.1997 roku – teren przy skrzyżowaniu ulic Wojska Polskiego i Sobieskiego
- mapa do celów projektowych

3.1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego

1. Nazwa zadania inwestycyjnego:

Rozbudowa o windę budynku administracyjnego wraz z jego przebudowa

2. Adres inwestycji:

200601_1 Kolno

0001 Kolno

Nr geod. 1645/1; 1645/2

3.2. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Działki budowlane będące przedmiotem opracowania znajdują się na terenach UA*UI - usługi publiczne z zakresu administracji. Działki znajdują się na terenach objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Nr XXVI/167/97 z dnia 21.10.1997 roku – teren przy skrzyżowaniu ulic Wojska Polskiego i Sobieskiego.

Działki Inwestora są zabudowane. Znajdują się na niej obiekty:

- Budynek administracyjny murowany kryty papą – będący przedmiotem opracowania
- Zespół garaży murowany kryte papą
- Budynek gospodarczy murowany kryty eternitem

W miejscu lokalizacji rozbudowy znajdują się:

- urządzenia – agregatory klimatyzacji
- instalacja eN od paneli fotowoltaicznych

Infrastruktura w przyległej drodze znajdują się:

- sieć NN podziemna,
- miejska sieć kanalizacji sanitarnej
- miejska sieć kanalizacji deszczowej

- sieć wodociągowa
- miejska sieć c.o.

Infrastruktura na działce:

- woda – przyłącze do miejskiej sieci wodociągowej,
- NN – przyłącze do sieci NN,
- ścieki – przyłącze do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- c.o. – istniejące przyłącze do sieci miejskiej

Zagospodarowanie terenu:

- istniejące budynki
- utwardzenie z kostki brukowej oraz kruszywa
- zieleń – trawa parkowa i krzewy

Na terenie objętym zakresem opracowania znajdują się wydzielone miejsca postojowe.

W przyległej drodze jest ukształtowany pas drogowy- jezdnia asfaltowa.

Zjazdy na działkę – istniejące, utwardzone z ulicy Wojska Polskiego poprzez działkę 1644/2 i Sobieskiego poprzez działki Nr geod. 1649/1 i 1650/1.

Ukształtowanie działki w miejscu lokalizacji budynku: teren płaski

3.3. Projektowane zmiany w zagospodarowaniu terenu

Na działce będącej przedmiotem opracowania planuje się rozbudowę o windę budynku administracyjnego. Rozbudowę lokalizuje się o odległościach od 2,2 m do 2,27 m od granicy działki Nr geod. 1652. W miejscu lokalizacji budynku znajduje się tereny zieleni – trawa, przyłącze eN do paneli oraz klimatyzatory.

Przed przystąpieniem do budowy należy:

- przestawić jedno urządzenie - jeden klimatyzator – zgodnie z rysunkiem zagospodarowania
- przebudować instalację eN od paneli fotowoltaicznych – zgodnie z rysunkiem zagospodarowania.
- przebudować ogrodzenie – rozebrać część i odbudować łącząc z windą – zgodnie z rysunkiem zagospodarowania.

Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:

- woda – istniejące przyłącze z sieci miejskiej – bez zmian
- NN – istniejące przyłącze z sieci NN – bez zmian,
- ścieki – istniejące przyłącze z sieci miejskiej – bez zmian
- c.o. – istniejące przyłącze z sieci miejskiej – bez zmian

Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków – nie dotyczy:

- stan istniejący – istniejące przyłącze z sieci miejskiej – bez zmian

Układ komunikacyjny:

- projektowane dojście do windy z kostki gr. 6 cm i obrzeża gr. 6 cm
- pozostały teren stan istniejący

Sposób dostępu do drogi publicznej:

- stan istniejący – bez zmian

Ukształtowanie terenu i układ zieleni:

- ukształtowanie terenu – bez zmian .
- zieleń: trawa parkowa.

Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – stan istniejący – bez zmian

Utwardzenie:

- chodniki, utwardzenie – kostka betonowa w kolorze antracytowym

Zagospodarowanie wód opadowych: spadki dachu z projektowanego budynku zapewnią odprowadzanie wód na własną działkę. Wody opadowe odprowadzane będą promieniście na terenie własnej zieleni.

3.4. Zestawienie powierzchni:

Lp.	Wyszczególnienie	M2	%
1.	Projektowana powierzchnia zabudowy	10,21	0,26
2.	Istniejąca powierzchnia zabudowy	878	22,07
3.	tereny komunikacji	2 135,89	53,69
4.	Zieleń	953,9	23,98
RAZEM		3 978	100

3.5. Informacje i dane wymienione w §14 Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dn. 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

- informacje i dane o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – od ul. Wojska Polskiego 16,0 m – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - spełniono
- czy działka lub teren są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską

Teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie zabytków oraz opieki nad zabytkami.

- informacje i dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego

Teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami eksploatacji górniczej, wobec czego nie zachodzi potrzeba określenia ochrony dla projektowanego obiektu.

- informacje i dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.

Inwestycja jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr XXVI/167/97 z dnia 21.10.1997 roku – teren przy skrzyżowaniu ulic Wojska Polskiego i Sobieskiego. Jej realizacja i użytkowanie wyklucza zaistnienie jakichkolwiek czynników szkodliwych dla środowiska, nie stwarza uciążliwości i zagrożeń dla osób trzecich. Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska. Nie jest to przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko tzn. nie będzie nienormatywnych emisji zanieczyszczeń płynnych, gazowych, pyłu, zapachowych, hałasu, promieniowania i wibracji itp.

Planowane zamierzenie inwestycyjne rozwija istniejącą w obszarze zabudowę i nie będzie powodować zmian charakteru oraz sposobu zagospodarowania terenu, a tym samym nie spowoduje znacznych zmian w oddziaływaniu na środowisko przyrodnicze. Planowana inwestycja nie wytwarza odpadów szkodliwych dla środowiska, które wymagałyby specjalnych warunków odbioru i oczyszczania.

W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Realizacja zaprojektowanej inwestycji nie narusza obowiązujących przepisów i norm w tym wymogów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

Projektowana inwestycja nie będzie naruszała urządzeń wodnych i melioracyjnych na działkach i nie wpłynie na ich drożność. Projektowany budynek oddalony jest znacznie od rowów.

W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym należy zabezpieczyć przedmiot teren i oznakować miejsce jego znalezienia oraz zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży.

Realizacja zaprojektowanej inwestycji nie narusza obowiązujących przepisów i norm w tym wymogów Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

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

1. Droga pożarowa

Nie dotyczy.

2. Warunki usytuowania:

Budynek znajduje się w odległości powyżej 4 m od najbliższej granicy działki. Projektowana rozbudowa o windę jest w odległości 2,2 m do 2,27 m od granicy z działką sąsiednią. Od strony granicy zaprojektowano ścianę pełną oddzielenia przeciwpożarowego. W obszarze oddziaływania nie występują zabudowania drewniane. Spełnione są warunki lokalizacji określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru:

Nie dotyczy.

4. Droga pożarowa

Nie dotyczy.

5. Inne ważne dane:

Nie dotyczy.

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

Obiekt nie jest skomplikowany.

Materiały budowlane oraz materiały prefabrykowane powinny odpowiadać atestom technicznym oraz ustaleniom odnośnych norm.

Roboty budowlane i rzemieślnicze powinny być wykonane z zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami i normami

3.8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Przedmiotowa inwestycja realizowana będzie na terenie działek nr geod. 1645/1 i 1645/2 w Kolnie przy ul. Wojska Polskiego.

Oddziaływanie określono na podstawie wybranych norm kształtujących zagospodarowanie:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025r. poz. 418)

2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2024r. poz. 726)
3. Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. z 2014r. poz. 112)
4. Ustawa o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z póź. zm.)
5. Ustawa o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z póź. zm.).

Planowane zamierzenie inwestycyjne zaprojektowano w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 418), w szczególności zapewniając: bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo użytkowania, bezpieczeństwo pożarowe, ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, odpowiednie odprowadzenie wód opadowych, ochronę przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, odpowiednie usytuowanie budynków na działce budowlanej i ukształtowanie terenu działki – w sposób uniemożliwiający odprowadzenie wód opadowych na działki sąsiednie oraz nie powodujący zakłócenia istniejących stosunków wodnych, ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz ze środków łączności.

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne zaprojektowano zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

Planowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich.

Przyjęte rozwiązania zapewniają bezpieczeństwo konstrukcji, użytkowania, bezpieczeństwo pożarowe.

Wpływu na środowisko:

Działka jest już zabudowana budynkiem administracyjnym i budynkami towarzyszącymi. Wody opadowe odprowadzane są na tereny własnej działki i wykorzystywane są do naturalnego nawadniania zieleni. Realizacja zabudowy i użytkowanie wyklucza zaistnienie jakichkolwiek czynników szkodliwych dla środowiska, nie stwarza uciążliwości i zagrożeń dla osób trzecich. Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco potencjalnie pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska. Przedsięwzięcie nie

będzie wytwarzać nienormatywnych emisji zanieczyszczeń płynnych, gazowych, pyłu, zapachowych, hałasu, promieniowania i wibracji itp.

Planowane zamierzenie inwestycyjne rozwija istniejącą w obszarze zabudowę i nie będzie powodowało zmian charakteru oraz sposobu zagospodarowania terenu, a tym samym nie spowoduje znacznych zmian w oddziaływaniu na środowisko przyrodnicze.

Planowana inwestycja nie wytwarza odpadów szkodliwych dla środowiska, które wymagałyby specjalnych warunków odbioru i oczyszczania.

W trakcie realizacji inwestycji nie planuje się wycinki drzew i krzewów.

W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie obowiązany będzie uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Realizacja zaprojektowanej inwestycji nie narusza obowiązujących przepisów i norm w tym wymogów Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i ustawy Prawo wodne.

Wpływ na nieruchomości sąsiednie

Na działce projektuje się rozbudowę i przebudowę budynku administracyjnego o windę dla osób niepełnosprawnych z dachem o konstrukcji żelbetowej, kryty papą. Od strony granicy z działką Nr geod. 1652 projektowana jest ściana pełna – bez otworów okiennych i drzwiowych, stanowiąca ścianę oddzielenia przeciwpożarowego. Budynek będzie kryty papą – materiałem niepalnym NRO. Na dachu zostanie zamontowana rynny i rury spustowe odprowadzające wody na dach bryły zasadniczej.

Rozbudowa projektowana jest w odległości 21,5 m od najbliższego budynku mieszkalnego. Dokonano oceny naświetlenia okien budynku mieszkalnego na działce Nr geod. 1652 przy planowanej rozbudowie w odniesieniu do spełnienia warunku § 13 rozporządzenia, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Stwierdzono

- lokalizacja rozbudowy budynku administracyjnego umożliwia naturalne oświetlenie pomieszczeń mieszkalnych w budynku mieszkalnym, ponieważ kąt terenu niezabudowanego wyznaczony w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego ponad 60°. Warunek naturalnego dostępu słońca został spełniony. Wobec powyższego warunek naturalnego dostępu słońca do okien budynku mieszkalnego został spełniony

Poprzez zastosowanie w/w rozwiązań wpływ na działkę sąsiednią Nr geod. 1652 zostanie zminimalizowany.

Działka sąsiednia Nr geod 1649/1 jest własnością Miasta Kolno i stanowi tereny zieleni z ogólnodostępnymi miejscami parkingowe – teren publicznie dostępny. Wobec powyższego, zgodnie z § 12. Ust. 10 Rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie zachodzi konieczność zachowania odległości określonych w § 12. Ust. 1 –10 od granicy z działką Nr geod. 1649/1

Wyniki analizy:

- a. Zagospodarowanie terenu działki uwzględnia przepisy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- b. Na rozbudowę budynku – uzyskano zgodę na odstępstwo. Jednocześnie zapewniono spełnienie warunków p-poż dla budynku poprzez zaprojektowanie ściany oddzielenia przeciwpożarowego zgodnie z przepisami. Spełniono warunki zabudowy określone w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- c. Zagospodarowanie terenu działki uwzględnia przepisy zawarte w § 271 Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- d. Wysokość obiektu nie spowoduje przesłaniania oraz zacienienia zarówno działek sąsiednich niezabudowanych jak też zabudowanych.
- e. Funkcja obiektu oraz sposób użytkowania nie stwarza możliwości przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- f. Realizacja inwestycji nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Analizując obszar oddziaływania obiektu stwierdzono, że obszar oddziaływania obiektu obejmuje własne działki nr geod. 1645/1 i 1645/2 oraz działkę sąsiednią Nr geod. 1652 położone w Kolnie przy ul. Wojska Polskiego.

4. Projekt zagospodarowania działki – część rysunkowa