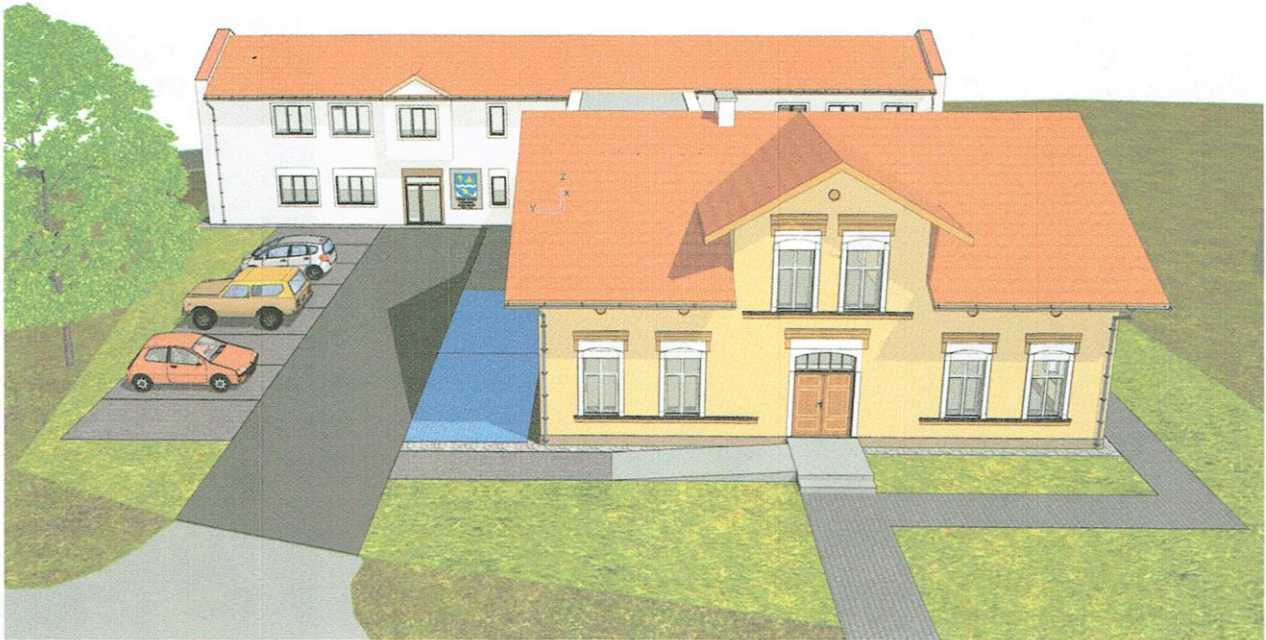


# PROJEKT KONCEPCYJNY



TEMAT: **DOSTOSOWANIE BUDYNKU URZĘDU GMINY  
DO WARUNKÓW PRACY W CZASIE PANDEMII**

LOKALIZACJA: woj. warmińsko-mazurskie, powiat lidzbarski, Gmina Lubomino,  
11-135 Lubomino, ul. Kopernika 7,  
działka nr 251/2, obręb Lubomino.

OBIEKT: kategoria obiektu budowlanego: XII

INWESTOR: Urząd Gminy w Lubominie  
11-135 Lubomino, ul. Kopernika 7

JEDNOSTKA  
PROJEKTOWA: Usługi Projektowe „GA-ANT” NIP 743 172 8046  
ul. Bema 53/21, 11-200 Bartoszyce, tel.: 505 429 856

PROJEKTANT: inż. Kazimierz Łysakowski  
upr. bud. nr 9/76/OL  
uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

inż. Kazimierz Łysakowski  
11-200 Bartoszyce, ul. PCK 8, tel. 89 762 29 18  
Up. bud. nr 198/73/OL, 829/66 ust. 1 pkt 2  
upr. bud. nr 299/01/OL, 163/04 ust. 1 pkt 2  
specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej

ASYSTENT PROJEKTANTA: inż. Wojciech Sienkiewicz

**KWIECIEŃ 2022**

# P A B - S P I S T R E Ś C I

## **Dokumenty formalno-prawne**

Strona tytułowa

Spis treści

Oświadczenie projektanta

Kopia uprawnień projektanta

Zaświadczenie z izby samorządu zawodowego

## **PZT**

- Opis techniczny do projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu

Rysunki

- Plan Zagospodarowania Terenu – 1 – skala 1:500

## **PAB**

- Opis techniczny do projektu koncepcyjnego architektoniczno-budowlanego

Rysunki

- Rzut Parteru – 2 – skala 1:100
- Rzut Piętra – 3 – skala 1:100
- Rzut Dachy – 4 – skala 1:100
- Rzut Fundamentów – 5 – skala 1:100
- Przekrój A-A – 6 – skala 1:100
- Zestawienie Stolarki – 7 – skala 1:100
- Elewacje – 8 – skala 1:100
- Perspektywa i Widoki – 9 – skala 1:100

Inwentaryzacja

- Rzut piwnic – skala 1:100
- Rzut parteru – skala 1:100
- Rzut pietra – skala 1:100
- Rzut dachu – skala 1:100
- Elewacja północna – skala 1:100
- Elewacja zachodnia – skala 1:100
- Elewacja południowa – skala 1:100
- Elewacja wschodnia – skala 1:100
- Przekrój A-A, B-B – skala 1:100
- Przekrój C-C – skala 1:100
- Przekrój D-D – skala 1:100

Kwiecień 2022r.

### **OŚWIADCZENIE**

Zgodnie z art. 20, ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r, Prawo budowlane  
(dz. U. z 2000r, poz. 2016 z późniejszymi zmianami)  
projektanci oświadczają, że opracowany projekt koncepcyjny:

### **DOSTOSOWANIE BUDYNKU URZĘDU GMINY DO WARUNKÓW PRACY W CZASIE PANDEMII**

projekt koncepcyjny zagospodarowania oraz projekt koncepcyjny architektoniczno-budowlany dla budynku Urzędu Gminy w miejscowości Lubomino, gmina Lubomino, położonej na działce nr 251/2, obręb Lubomino, został opracowany zgodnie z warunkami technicznymi oraz obowiązującymi przepisami i normami budowlanymi na dzień jego sporządzenia.

Wyżej wymieniony projekt koncepcyjny została wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć i może być przeznaczona do realizacji.

**Projektant**  
**inż. Kazimierz Łysakowski**  
11-200 Bartoszyce, ul. PCK 8, tel. 89 762 29 18  
Upr. bud. nr 198/73/OL § 6 i § 8 ust. 1 pkt 2  
Upr. bud. nr 9/76/OL § 6 ust. 3 § 13 ust. 1 pkt 2  
w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej





## Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

WAM-NBC-MGF-GYA \*

Pan Kazimierz Łysakowski o numerze ewidencyjnym WAM/BO/1550/01  
adres zamieszkania ul.PCK 8, 11-200 Bartoszyce  
jest członkiem Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada  
wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.  
Niniejsze zaświadczenie jest ważne do dnia 2022-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2021-11-30 roku przez:

Mariusz Dobrzeński, Przewodniczący Rady Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci  
elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są  
równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na  
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.piiib.org.pl](http://www.piiib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów  
Budownictwa.

# P R O J E K T K O N C E P C Y J N Y

## OPIS TECHNICZNY DO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### **NAZWA INWESTYCJI:**

Dostosowanie budynku Urzędu Gminy do warunków pracy w czasie pandemii.

### **ADRES INWESTYCJI:**

11-135 Lubomino, ul. Kopernika 7, działka nr 251/2, obręb Lubomino,  
Gmina Lubomino, powiat lidzbarski, województwo warmińsko-mazurskie.

### **RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU:**

Budynek biurowy administracji publicznej. Kategoria obiektu: XII.

### **INWESTOR:**

Urząd Gminy w Lubominie, 11-135 Lubomino, ul. Kopernika 7.

### **1. Podstawa opracowania**

- Wytyczne Inwestora oraz zatwierdzona przez Inwestora koncepcja
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa z inwentaryzacją urządzeń podziemnych – mapa do celów projektowych
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
- Obowiązujące przepisy prawa budowlanego
- Badania geotechniczne podłoża gruntowego
- Wizja lokalna

### **2. Przedmiot zamierzenia budowlanego**

Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa i nadbudowa budynków biurowego administracji publicznej. Obecny urząd składa się z budynku starszego (styl historyzujący) oraz części nowszej (PRL) i łącznika. Część starsza to dwie kondygnacje (w tym wyższa na poddaszu) a część nowsza i łącznik to całość parterowa. Nadbudowa będzie dotyczyć całej kondygnacji nad nowszą częścią i łącznikiem oraz rozbudowa w kierunku zachodnim budynku o ok. 40 m<sup>2</sup>.

Do budynku doprowadzona jest instalacja wodna, kanalizacyjna, elektryczna i telekomunikacyjna.

### **3. Istniejące zagospodarowanie działki oraz terenów działek sąsiednich**

Działka nr 251/2 jest działką zabudową i zagospodarowaną. Jest to działka, która od południa sąsiaduje z drogą dojazdową – ulicą Kopernika, zaś od wschodu, zachodu i północy sąsiaduje z innymi mieszkalnymi działkami zabudowanymi, gdzie wznoszą się głównie domy jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej.

### **4. Projektowane zagospodarowanie terenu**

#### Projektowany obiekt:

Na działce planuje się rozbudowę budynku biurowego administracji publicznej. Rozbudowa ma polegać na dobudowaniu parteru i piętra (przedłużeniu – patrząc od frontu – kondygnacji), nadbudowie piętra nad nowszą częścią budynku biurowego i łącznika oraz na dopasowaniu do istniejącej wysokości budynku starszego. Rozbudowa będzie na głębokość całej szerokości budynku. Rozbudowywana część nie będzie miała

podpiwniczenia a dach nad kondygnacją piętra w części nowoprojektowanej będzie zwieńczony dachem dwuspadowym o kącie spadku 30 stopni.

Od strony frontalnej ul. Kopernika (od strony parkingowej) będzie wejście do budynku zaznaczone wykuszem. Całość rozbudowy będzie pełniła funkcje biurowe. Na parterze nowa część będzie pełniła rolę pomieszczeń dla GOPS-u a na piętrze jako Sala Sesyjna dla Rady Gminy w Lubominie. W budynku też zaprojektowano nową klatkę schodową oraz rozplanowano na nowo pomieszczenia przynależne do poszczególnych działów urzędu.

Projektowany budynek nie powoduje zacieniania ani przesłaniania budynków sąsiednich. Nie ma ograniczeń lub zakazu ograniczeń powstania tego typu zabudowy na tym terenie.

#### Projektowany teren:

Działka ma kształt trapezu, którego podstawą jest strona wschodnia. Od strony południa jest przynależna do ulicy Kopernika, która przebiega przez centrum miejscowości Lubomino. Rozbudowę umiejscowiono w części działki północno-zachodniej, zgodnie z możliwościami zaistniałej zabudowy jak i warunkami miejscowego planu zagospodarowania terenu.

Na przedmiotowym terenie przewidziano niezbędne zagospodarowanie w postaci dojścia dla pieszych od strony południowej, czyli od ulicy Kopernika oraz od strony północnej, miejsc parkingowych. Nawierzchnia dojścia i miejsc postojowych zaprojektowana z kostki brukowej oraz z ażurowych płyt lub asfaltu.

W na terenie działki umiejscowione jest miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik). Stanowi to 3,0 m<sup>2</sup> utwardzonej przestrzeni pod pojemniki, dostosowane do segregacji odpadów. Odpady stałe są wywożone na wysypisko przez specjalistyczną firmę.

Poza budynkami i jego rozbudową, miejscem gromadzenia odpadów stałych i terenami należącymi do komunikacji, czyli chodnikami, podjazdami i parkingami oraz reszta działki stanowi zieleń uporządkowaną.

Budynek podłączony jest do sieci elektrycznej. Budynek podłączony jest do sieci wodociągowej biegnącej w drodze ulicy Kopernika. Odprowadzenie ścieków odbywa się do sieci kanalizacyjnej. Odprowadzenie wód opadowych odbywa się i będzie odbywać się w obrębie własnej działki na tereny zielone. Wody opadowe nie będą spływać na działki sąsiednie.

#### Układ komunikacyjny:

Dojazd do działki nr 251/2 zapewniony jest przede wszystkim od ulicy Kopernika, czyli od strony południowej. Od tejże strony na teren działki przewiduje się wjazd na parking z 10 miejscami postojowymi oraz od strony zachodniej poprzez drogę wewnętrzną przewiduje się drugi zbiór miejsc postojowych w ilości 10 miejsc, co łącznie daje 20 miejsc postojowych dla obiektów należących do Urzędu Gminy w Lubominie. Projektuje się miejsca postojowe dla aut o wymiarach 2,5m x 5,0m oraz 3,6m x 5,0m dla osób niepełnosprawnych.

Do Urzędu Gminy z czterech stron są wejścia, gdzie prowadzą chodniki o szerokości 1,5m i 2,0m.

Budynek po rozbudowie będzie usytuowany dłuższym bokiem równoległe do ulicy Kopernika.

#### Informacje dodatkowe:

Teren nie jest objęty ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską w zakresie zabytków.

## **5. Analiza zgodności projektowanego zagospodarowania terenu z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Teren działki nr 251/2 objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i stanowi o tym: Uchwała Nr V/25/2005 Rady Gminy Lubomino z dnia 30 sierpnia 2005 r.

**BILANS TERENU:**

1. Powierzchnia działki objętej opracowaniem: 1817,00 m<sup>2</sup> = 100%
2. Powierzchnia zabudowy budynków razem: **454,00 m<sup>2</sup> = 25%**
3. Powierzchnia utwardzona razem: **602,50 m<sup>2</sup> = 33%**, w tym:
  - powierzchnia utwardzona między chodników: 208,00 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia utwardzona parkingów: 394,50 m<sup>2</sup>
4. Powierzchnia biologicznie czynna razem: **760,50 m<sup>2</sup> = 42%**, w tym:
  - powierzchnia dt. terenów wypoczynkowych: 143,50 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia zieleni uporządkowanej: 617,00 m<sup>2</sup>

Analiza wykazała zgodność projektowanego zagospodarowania terenu z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**6. Dane liczbowe**

Powierzchnia działki nr 251/2 objętej zakresem opracowania	– 1817,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy razem budynków po rozbudowie	– 454,00 m <sup>2</sup>
w tym:	
Powierzchnia zabudowy budynków przed rozbudową	– 414,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy rozbudowywanego budynku	– 40,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia terenów utwardzonych poza obrysem budynków	– 602,50 m <sup>2</sup>
w tym:	
Powierzchnia utwardzona podestów i chodników	– 208,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia utwardzona podjazdów i parkingów	– 394,50 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna	– 760,50 m <sup>2</sup>
w tym:	
Powierzchnia przeznaczona pod tzw. wypoczynek	– 143,50 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zieleni uporządkowanej	– 617,00 m <sup>2</sup>
Kubatura budynku przed rozbudową	– 1620,00 m <sup>3</sup>
Kubatura budynku po rozbudowie	– 2460,00 m <sup>3</sup>
Ilość kondygnacji	– 2
Wysokość budynku	– 9,0 m
Długość elewacji budynku przed rozbudową	– 29 m
Długość elewacji budynku po rozbudowie	– 35 m
Szerokość elewacji budynku	– 27 m
Ilość lokali	– 1
Ilość miejsc postojowych	– 20 (10mp + 10mp)



## 7. Warunki ochrony przeciwpożarowej i kategoria zagrożenia ludzi

Na przedmiotowym terenie znajduje się jeden budynek biurowy administracji publicznej. Budynek zalicza się do kategorii zagrożenia ludzi ZL III. Budynek ze względu na swoją wysokość jest klasyfikowany jako niski. Działka inwestycyjna jest działką z dostępem do drogi publicznej od strony południowej, gdzie możliwy jest dojazd wozu strażackiego. Usytuowanie budynku na działce oraz jego odległość od ulicy Kopernika w pełni pozwala na prowadzenie działań strażackich z łatwym dostępem do budynku rozbudowywanego. Budynek w swojej konstrukcji jest murowany i żelbetowy (fundamenty, ściany, stropy). Elementy drewniane wykorzystane na budowie mają być zaimpregnowane firmowo jako nie rozprzestrzeniające ognia (NRO). Budynek w sposób właściwy i wynikający z samego charakteru konstrukcji spełnia wymagania w zakresie klas odporności ogniowych. W odległości mniejszej niż 40m od istniejącego budynku znajduje się hydrant.

## 8. Informacja o obszarze oddziaływania budynku

Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach działki nr 251/2 objętej opracowaniem.

## 9. Oddziaływanie na środowisko

- Inwestycja nie zalicza się ani do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco, ani potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Projektowana rozbudowa budynku nie jest źródłem uciążliwości wykraczających poza granice działki objętej inwestycją ani powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie gazowe, w tym zapachów, pyłowych i płynnych powietrza, wody i gleby, ani poprzez odprowadzanie ścieków, wód opadowych oraz przez gromadzenie odpadów stałych (bytowych), czy też przez miejsca postojowe dla samochodów osobowych.
- Realizacja rozbudowy obiektu nie wpływa na pogorszenie stosunków wodnych, warunków sanitarnych oraz stanu środowiska. W obrębie działki nie występują gatunki roślin lub zwierząt podlegające ochronie. Nie ma konieczności zastosowania rozwiązań technicznych zabezpieczających teren robót lub stosowania specjalnych sposobów bądź terminów prowadzenia robót rozbiórkowych w celu ochrony gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie prawnej. Istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia występujące w sąsiedztwie projektowanego budynku to wyłącznie gatunki pospolite nie podlegające ochronie.

W związku z powyższym nie wyznacza się stref ochronnych wykraczających poza granicę działki, na której jest realizowana inwestycja. W związku z powyższym, obszar oddziaływania projektowanego budynku obejmuje jedynie działkę, na której będzie realizowana inwestycja.

Opracował:

inż. Kazimierz Łysakowski

Upr. Bud. nr 9/76/OL

inż. Kazimierz Łysakowski  
11-200 Bartoszyce, ul. PCK 81 tel. 89 762 29 18  
Upr. bud. nr 198/73/OL 329 i 80 ust. 1 pkt 2  
Upr. bud. nr 9/76/OL §6 ust. 31 § 3 ust. 1 pkt 2  
w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej