CADA ARCHITEKCI Joanna Cieplińska
ul. Heweliusza 11 / 811
80-890 Gdańsk
t. +48 509 857 259
e. pracownia@cada.pl **www.cada.pl**

PODPIS ZAUFANY
JOANNA
CIEPLIŃSKA
04.02.2026 15:04:52 GMT+1
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

CADA ARCHITEKCI Joanna Cieplińska
ul. Heweliusza 11 / 811
80-890 Gdańsk
t. +48 509 857 259
e. pracownia@cada.pl **www.cada.pl**

NAZWA:	**ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU HANDLOWEGO NA BUDYNEK MAGAZYNOWO-BIUROWY Z PRZEBUDOWĄ I NADBUDOWĄ ORAZ ZAGOSPODAROWANIE TERENU**
ADRES OBIEKTU:	Ul. Olsztyńska 4 14-500 Braniewo
KATEGORIA OBIEKTU:	XVI [budynek biurowy] XVIII [budynek magazynowy]
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA	280201_1
OBRĘB:	0009
NUMER DZIAŁKI:	35/5, 35/8

INWESTOR:	**STUDENTART KRZYSZTOF MYSZKA**
ADRES INWESTORA:	Dąbrowa 12/2 14-526 Płoskinia

ZAWARTOŚĆ:	**ZAŁĄCZNIKI**
DATA:	2025.12.18
NR EGZEMPLARZA:	Elektroniczny

PROJEKTANT ARCHITEKTURY:	**MGR INŻ. ARCH. JOANNA CIEPLIŃSKA** Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.	**05/POOKK/V/2018**

CADA ARCHITEKCI Joanna Cieplińska
ul. Heweliusza 11 / 811
80-890 Gdańsk
t. +48 509 857 259
e. pracownia@cada.pl **www.cada.pl**

1. INFORMACJA BIOZ

---

2. BADANIA PODŁOŻA GRUNTOWEGO Z OPINIĄ GEOTECHNICZNĄ

---

3. DECYZJA O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

---

4. WARUNKI TECHNICZNE

- Warunki techniczne – Wodociągi Miejskie

5. UZGODNIENIE Z RZECZOZNAWCĄ DS. SANITARNYCH

CADA ARCHITEKCI Joanna Cieplińska
ul. Heweliusza 11 / 811
80-890 Gdańsk
t. +48 509 857 259
e. pracownia@cada.pl **www.cada.pl**

NAZWA:	**ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU HANDLOWEGO NA BUDYNEK MAGAZYNOWO-BIUROWY Z PRZEBUDOWĄ I NADBUDOWĄ ORAZ ZAGOSPODAROWANIE TERENU**
ADRES OBIEKTU:	Ul. Olsztyńska 14-500 Braniewo
KATEGORIA OBIEKTU:	XVI [budynek biurowy] XVIII [budynek magazynowy]
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA	280201_1
OBRĘB:	0009
NUMER DZIAŁKI:	35/5, 35/8

INWESTOR:	**STUDENTART KRZYSZTOF MYSZKA**
ADRES INWESTORA:	Dąbrowa 12/2 14-526 Płoskinia

ZAWARTOŚĆ:	**INFORMACJA BIOZ**
DATA:	2025.12.18
NR EGZEMPLARZA:	Elektroniczny

PROJEKTANT ARCHITEKTURY:	**MGR INŻ. ARCH. JOANNA CIEPLIŃSKA** Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.	**05/POOKK/V/2018**
SPRAWDZAJĄCY ARCHITEKTURY:	**MGR INŻ. ARCH. JULIA ZAŁĘGOWSKA** Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.	**4/WMOKK/2014**

CADA ARCHITEKCI Joanna Cieplińska
ul. Heweliusza 11 / 811
80-890 Gdańsk
t. +48 509 857 259
e. pracownia@cada.pl **www.cada.pl**

1. SPIS ZAWARTOŚCI

---

1. SPIS ZAWARTOŚCI 2
2. DANE OGÓLNE 3
2.1 Informacja o Inwestorze. 3
2.2 Autorzy opracowania. 3
2.3 Podstawa opracowania. 3
2.4 Prawa autorskie. 3
3. INFORMACJA BIOZ 4
3.1 Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego. 4
3.2 Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych obiektów. 4
3.2.1 Wykaz istniejących obiektów budowlanych. 4
3.2.2 Wykaz elementów zagospodarowania terenu, które mogą stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi. 4
3.2.3 Wykaz zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych oraz miejsce i czas ich wystąpienia. 4
3.2.4 Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych. 5
3.2.5 Wykaz środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie. 5

CADA ARCHITEKCI Joanna Cieplińska
ul. Heweliusza 11 / 811
80-890 Gdańsk
t. +48 509 857 259
e. pracownia@cada.pl **www.cada.pl**

2. DANE OGÓLNE

2.1 Informacja o Inwestorze.

Inwestorem zamierzenia budowlanego jest:

INWESTOR:	**STUDENTART KRZYSZTOF MYSZKA**
ADRES INWESTORA:	Dąbrowa 12/2 14-526 Płoskinia

2.2 Autorzy opracowania.

Autorami projektu zagospodarowania terenu są:

PROJEKTANT ARCHITEKTURY:	**MGR INŻ. ARCH. JOANNA CIEPLIŃSKA** Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.	**05/POOKK/V/2018**
SPRAWDZAJĄCY ARCHITEKTURY:	**MGR INŻ. ARCH. JULIA ZAŁĘGOWSKA** Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.	**4/WMOKK/2014**

2.3 Podstawa opracowania.

Podstawy formalne opracowania oraz materiały wyjściowe:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane: Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy: Dz. U. z 2022 r. poz. 1679,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz.U. 2022 poz. 1225
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dziennik Ustaw 2003 Nr 47, poz. 401),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 27.07.2004 r. w sprawie szczegółowych zasad szkolenia w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 2004 nr 180, poz. 1860 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn. 28.08.2003r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U nr 169 z dn. 29.09.2003r. poz.1650)

2.4 Prawa autorskie.

Projekt przedstawiony w części rysunkowej i opisowej podlega ustawie o ochronie praw autorskich.

Jakiekolwiek wykorzystywanie rozwiązań projektowych może nastąpić wyłącznie za zgodą autora oraz na warunkach określonych w umowie, z zastrzeżeniem uprawnień przysługujących twórcy w fazach projektowania, nadzoru nad wykonaniem i eksploatacji dzieła z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego.

Wszystkie zmiany rozwiązań projektowych w trakcie realizacji obiektu muszą zostać zaakceptowane przez projektanta w trybie konsultacji.

CADA ARCHITEKCI Joanna Cieplińska
ul. Heweliusza 11 / 811
80-890 Gdańsk
t. +48 509 857 259
e. pracownia@cada.pl **www.cada.pl**

3. INFORMACJA BIOZ

3.1 Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego.

Przedmiotem inwestycji jest Zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku handlowego na budynek magazynowo-biurowy z przebudową i nadbudową oraz zagospodarowanie terenu w Braniewie, przy ul. Olsztyńskiej, działki nr 35/5 i 35/8 obręb 0009.

Kategoria obiektu budowlanego: XVI [budynek biurowy], XVIII [budynek magazynowy].

3.2 Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych obiektów.

Przedmiotem inwestycji jest Zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku handlowego na budynek magazynowo-biurowy z przebudową i nadbudową oraz zagospodarowanie terenu w Braniewie, przy ul. Olsztyńskiej, działki nr 35/5 i 35/8 obręb 0009.

3.2.1 Wykaz istniejących obiektów budowlanych.

Obecnie na działce 35/5 znajduje się 1-kondygnacyjny budynek istniejący podlegający zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku handlowego na budynek magazynowo-biurowy z przebudową i nadbudową.

3.2.2 Wykaz elementów zagospodarowania terenu, które mogą stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

Elementami zagospodarowania terenu mogącymi stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi są w szczególności strefy magazynowania i składowania materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych.

3.2.3 Wykaz zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych oraz miejsce i czas ich wystąpienia.

Podczas realizacji robót budowlanych mogą wystąpić następujące zagrożenia:

- Upadek z wysokości.
  Ekspozycja zagrożenia jest bardzo duża – codziennie, miejsca występowania zagrożenia to rusztowania, drabiny, praca na wysokości, zagrożenie występuje w czasie 7,5 godziny dziennie
- Porażenie prądem elektrycznym.
  Ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa kilka razy na dzień, miejsca występowania zagrożenia to gdzie znajdują się elektronarzędzia, betoniarka, podajnik do betonu, kable przesyłające energię elektryczną, zagrożenie występuje w czasie do 3 godzin dziennie.
- Skaleczenia.
  Ekspozycja zagrożenia jest bardzo duża – codziennie, miejsce wystąpienia zagrożenia to: ostre krawędzie detali, stal zbrojeniowa, zagrożenie występuje 7,5 godziny dziennie.
- Uderzenie i przygniecenie.
  Ekspozycja zagrożenia jest bardzo duża – codziennie, prawdopodobieństwo niewielkie, miejsce wystąpienia zagrożenia występuje przy robotach montażowych, transporcie ręcznym, składowaniu materiałów, zagrożenie występuje w czasie 7,5 godziny dziennie.
- Poślizgnięcie się, potknięcie się, upadek.
  Ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa kilka razy na dzień, miejsce wystąpienia zagrożenia to stanowisko pracy i plac budowy, zagrożenie występuje w czasie 7,5 godziny dziennie.
- Spadające przedmioty.
  Ekspozycja zagrożenia jest bardzo duża – codziennie, miejsce wystąpienia zagrożenia to rusztowania, montowany budynek, przenoszenie, zagrożenie występuje w czasie 7,5 godziny dziennie.
- Pochwycenie przez ruchome elementy maszyn.

Ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa kilka razy na dzień, miejsce wystąpienia zagrożenia to giętarka, betoniarka, gilotyna, zagrożenie występuje w czasie do 3 godzin dziennie.

- Urazy oczu.
  Ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa kilka razy na dzień, miejsce wystąpienia zagrożenia to betoniarka, miejsce gaszenia wapna, roboty izolacyjne, roboty montażowe i zbrojarskie, zagrożenie występuje w czasie 7,5 godziny dziennie.
- Oparzenia.
  Ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa kilka razy na dzień, miejsce wystąpienia zagrożenia to zgrzewarka do rur PCV, roboty izolacyjne i pokrywcze, zagrożenie występuje w czasie 7,5 godziny dziennie.

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

Każdy podwykonawca oraz pracownik budowy ma obowiązek zapoznać się z przedstawionymi przez kierownika budowy następującymi instrukcjami:

- sposobu postępowania w sytuacji, która wymaga natychmiastowego odcięcia mediów: elektryczności i wody
- na wypadek zagrożenia, awarii i pożaru
- przeciwpożarową dla zaplecza budowy
- organizacji pierwszej pomocy w nagłych wypadkach

3.2.5 Wykaz środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie.

Środki zapobiegające niebezpieczeństwom na budowie:

- Wyszczególnienie oraz plan oznaczenia czynników mogących stwarzać zagrożenie.
- Plan rozmieszczenia sprzętu ratunkowego, niezbędnego przy prowadzeniu robót budowlanych.
- Rozmieszczenie i oznaczenie gaśnic obszarów wewnętrznych i zewnętrznych stref ochronnych, wynikających z przepisów odrębnych, takich jak strefy magazynowania i składowania materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych, stref pracy sprzętu zmechanizowanego i pomocniczego.
- Sprzęt zmechanizowany, pomocniczy i urządzenia powinny posiadać odpowiednie atesty uprawniające do eksploatacji.
- Pracownicy powinni być wyposażeni w odpowiedni sprzęt zabezpieczający przed upadkiem z wysokości oraz innymi urazami.
- Dowóz materiałów i ich składowanie w wyznaczonych do tego celu miejscach.
- Utrzymanie porządku na stanowiskach pracy i wszystkich drogach komunikacyjnych na terenie budowy.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Joanna Cieplińska
Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej
05/POOKK/V/2018

FIRMA GEOLOGICZNA

Firma Geologiczna GEOP
mgr Adam Oprzynski

10-692 Olsztyn, ul. Jana Janowicza 15/17
tel: 600 218 467
e-mail: geopolsztyn@gmail.com
www.geop-olsztyn.com

NIP: 739-313-60-70
REGON: 519 60 88 08

Nr konta bankowego: mBANK 75 1140 2017 0000 4202 0358 3838

OPINIA GEOTECHNICZNA

TEMAT:	**ROZBUDOWA BUDYNKU BIUROWO- MAGAZYNOWEGO W BRANIEWIE NA DZ. NR 35/5**
ADRES:	**BRANIEWO, GMINA BRANIEWO, POWIAT BRANIEWSKI, WOJEWÓDZTWO WARMIŃSKO- MAZURSKIE**
INWESTOR/ZLECENIODAWCA:	**Studentart Krzysztof Myszka**
OPRACOWAŁ:	**mgr P. Oprzyński** **upr. geolog. VII-070348** **mgr A. Oprzyński**
DATA:	**PAŹDZIERNIK 2025 r.**

FIRMA GEOLOGICZNA

SPIS ZAWARTOŚCI

1. TEKST

1.1 Wstęp.....3

1.2 Położenie oraz charakterystyka środowiska geograficznego.....5

1.3 Budowa geologiczna oraz warunki wodne.....5

1.4 Charakterystyka geotechniczna podłoża gruntowego.....6

1.5 Stopień złożoności warunków geologiczno- inżynierskich i kategorie geotechniczne.....8

1.6 Wnioski i zalecenia.....8

2. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

2.1 Mapa dokumentacyjna w skali 1:500 (zał. 1),

2.2 Tabela charakterystycznych (średnich) wartości parametrów geotechnicznych (zał. 2),

2.3 Objaśnienia znaków i symboli użytych w przekrojach geotechnicznych (zał. 3),

2.4 Przekroje geotechniczne (zał.4),

2.5 Metryki otworów wiertniczych (zał.5.1-5.4),

2.6 Operat geodezyjny (dołączono do egzemplarza archiwalnego).

FIRMA GEOLOGICZNA

1.1. WSTĘP.

Opinię geotechniczną wykonano na zlecenie:

Studentart Krzysztof Myszka

Zadaniem niniejszego opracowania jest rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych wraz z ustaleniem charakterystycznych (średnich) własności parametrów geotechnicznych dla projektu rozbudowy budynku biurowo-magazynowego w Braniewie na dz. nr 35/5.

Opinię opracowano w oparciu o następujące akty prawne, normy oraz instrukcje:

- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z dnia 25 kwietnia 2012r.
- Polskie Normy:
  - PN-EN 1997-1: Eurokod 7: Projektowanie geotechniczne – Część 1: Zasady ogólne,
  - PN-EN 1997-2: Eurokod 7: Projektowanie geotechniczne – Część 2: Rozpoznanie i badanie podłoża gruntowego;
  - PN-EN ISO 14688-1: Badania geotechniczne. Oznaczanie i klasyfikowanie gruntów
  Część 1: Oznaczanie i opis;
  - PN-EN ISO 14688-2: Badania geotechniczne. Oznaczanie i klasyfikowanie gruntów– Część 2: Zasady klasyfikowania;
  - PN-81/B-03020. Grunty budowlane. Posadowienia bezpośrednie budowli. Obliczenia statyczne i projektowe,
- Projektowanie geotechniczne według Eurokodu 7. Poradnik. ITB, W-wa 2011r.
- Ustawa „Prawo geologiczne i górnicze” z dnia 09.06.2011r.,
- Ustawa „Prawo budowlane” z dnia 07.07.1994r. art. 34, ust. 3, pkt. 4 (Dz.U. Nr 89 poz. 414 ze zm.),
- Polska Norma PN-86/B-02480 „Grunty budowlane. Określenia, symbole, podział i opis gruntów”,
- Polska Norma PN-98/B-02479 „Geotechnika. Dokumentowanie geotechniczne. Zasady ogólne.”,
- Polska Norma PN-98/B-02481 „Geotechnika. Terminologia podstawowa, symbole literowe i jednostki miar”,

- Polska Norma PN-02/B-04452 „Geotechnika. Badania polowe”,
- Polska Norma PN-88/B-04481 „Grunty budowlane. Badanie próbek gruntu”.
- Geografia regionalna Polski – J. Kondracki, wyd. PWN W-wa 2002r.

Dla rozwiązania powyżej przedstawionego zadania w październiku 2025 roku wykonano następujące prace polowe:

-wykonano 4 otwory wiertnicze do głębokości 4,0m p.p.t. Łącznie odwiercono 16,0mb gruntu.

-Ilość otworów, ich głębokość jak i lokalizacja zostały ustalone w porozumieniu ze Zleceniodawcą.

-Otwory wiertnicze w terenie wytyczono metodą domiarów prostokątnych (ortogonalnych).

-Otwory wiertnicze wykonano przy pomocy wierceń ręcznych.

-wyloty wykonanych otworów wiertniczych odczytano z dostarczonej przez Zleceniodawcę mapy sytuacyjno- wysokościowej. Określone w ten sposób wysokości otworów mogą się różnić od rzeczywistych o kilka, a co najwyżej kilkanaście centymetrów, co jest dokładnością w zupełności wystarczającą dla potrzeb poniższej opinii.

-w trakcie polowych badań geotechnicznych sprawowany był dozór geologiczny przez autora opracowania. Do zadań dozoru należało: opis makroskopowy nawierconych warstw gruntu, obserwację stanu nawodnienia podłoża gruntowego oraz czuwanie nad prawidłowym przebiegiem zleconych prac.

Do opracowania opinii geotechnicznej wykorzystano dostarczoną mapę w skali 1:500, która po uzupełnieniu lokalizacją punktów badawczych stanowi mapę dokumentacyjną niniejszego opracowania.

Opierając się na wynikach polowych badań geotechnicznych wizji lokalnej terenu, obowiązujących normach, dostępnej literaturze sporządzono część tekstową wraz z następującymi załącznikami graficznymi:

- mapą dokumentacyjną w skali 1:500,
- tabelą charakterystycznych (średnich) wartości parametrów geotechnicznych,
- objaśnieniami znaków i symboli użytych w przekrojach geotechnicznych
- klasyfikacją gruntów według normy PN-EN ISO 14688
- przekrojami geotechnicznymi,
- metrykami otworów geotechnicznych.

Niniejszą opinię wykonano w 5 egzemplarzach. Do egzemplarza archiwalnego, który pozostaje w archiwum wykonawcy dołączono metryki otworów wiertniczych oraz operat geodezyjny. Pozostałe 4 egzemplarze otrzymuje Zleceniodawca.

1.2. POŁOŻENIE ORAZ CHARAKTERSTYKA ŚRODOWISKA GEOGRAFICZNEGO.

Miejsce polowych prac geotechnicznych znajduje się w Braniewie na dz. nr 35/5. Na badanej działce znajduje się budynek biurowo-magazynowy. Od strony południowo- zachodniej badana działka graniczy z rzeką Pasłęką, od strony północnej z drogą dojazdową natomiast od pozostałych stron z innymi działkami budowlanymi.

Z geomorfologicznego punktu widzenia jest to teren zastoiska.

1.3. BUDOWA GEOLOGICZNA ORAZ WARUNKI WODNE.

Wykonanymi wierceniami na badanym terenie stwierdzono występowanie gruntów holoceńskich i gruntów plejstoceńskich. Holocen jest reprezentowany przez nasypy niebudowlane, glebę – humus.

Plejstocen reprezentowany jest na badanym terenie poprzez utwory wodnolodowcowe /**fgQp4**/ tj. piaski średnioziarniste, utwory zastoiskowe /**liQp4**/ tj. gliny pylaste, pyły piaszczyste oraz utwory lodowcowe /**gQp4**/ tj. piaski gliniaste.

Wykonanymi otworami wiertniczymi do głębokości 4,0m p.p.t. stwierdzono występowanie wody o zwierciadle swobodnym oraz w postaci licznych i silnych sączeń śródglinowych. Obserwacje wody gruntowej przedstawiono w poniższej tabeli.

Nr otworu	***Rzędna otworu m n.p.m.***	***Głębokość zwierciadło nawiercone [m]***	***Głębokość zwierciadło ustabilizowane [m]***	***Głębokość sączeń śródglinowych [m]***	***Rzędna ustabilizowanego lustra wody gruntowej m n.p.m.***
1	5,0	-	-	1,5	-
2	5,0	1,7	1,7	1,2	3,3
3	4,5	1,1	1,1	-	3,4
4	5,1	1,4	1,4	-	3,7

Przedstawiony powyżej „obraz" warunków wodnych pochodzi z okresu polowych badań geotechnicznych (październik 2025r.). Według autora niniejszego opracowania okresowo lustro wody gruntowej może się wahać o około 0,5-1,0 metra w stosunku do poziomów ustalonych w wykonanych otworach wiertniczych oraz wystąpić w innych miejscach niż zaznaczone w dokumentacji.

1.4. CHARAKTERYSTYKA GEOTECHNICZNA PODŁOŻA GRUNTOWEGO.

Nawiercone na obszarze badań grunty zaliczono do ***czterech*** warstw geologicznych. Podział na warstwy geologiczne przeprowadzono zgodnie z zaleceniami normy PN-EN-1997-1, przyjmując za kryterium genezę nawierconych gruntów.
Do warstwy ***pierwszej*** zaliczono nasypy niebudowlane, glebę- humus.
Do warstwy ***drugiej*** zaliczono plejstoceńskie, wodnolodowcowe piaski średnioziarniste.
Do warstwy ***trzeciej*** zaliczono plejstoceńskie, zastoiskowe gliny pylaste, pyły piaszczyste.
Do warstwy ***czwartej*** zaliczono plejstoceńskie, lodowcowe piaski gliniaste.

W obrębie wydzielonych warstw geologicznych dokonano podziału na warstwy geotechniczne, również zgodnie z zaleceniami normy PN-EN-1997-1 przyjmując za kryterium rodzaj gruntu oraz zróżnicowanie przyjętych charakterystycznych (uogólnionych) wartości stopnia zagęszczenia i stopnia plastyczności.

Krótka charakterystyka wydzielonych warstw geotechnicznych przedstawia się następująco:

- **GRUPA I**

warstwa geotechniczna IA*–**nasypy niebudowlane, gleba- humus, ***jako grunty słabonośne nie nadają się do bezpośredniego posadowienia jakichkolwiek obiektów.

- **GRUPA II**

***warstwa geotechniczna IIA*–**plejstoceńskie, wodnolodowcowe piaski średnioziarniste, piaski średnioziarniste przewarstwione piaskami gliniastymi o charakterystycznej wartości stopnia zagęszczenia I_D=0.40.

- **GRUPA III**

***warstwa geotechniczna IIIA*–**plejstoceńskie, zastoiskowe gliny pylaste o charakterystycznej wartości stopnia plastyczności I_L=0.50.

***warstwa geotechniczna IIIB*–**plejstoceńskie, zastoiskowe gliny pylaste o charakterystycznej wartości stopnia plastyczności I_L=0.40.

***warstwa geotechniczna IIIC*–**plejstoceńskie, zastoiskowe gliny pylaste o charakterystycznej wartości stopnia plastyczności I_L=0.30.

***warstwa geotechniczna IIID*–**plejstoceńskie, zastoiskowe gliny pylaste, pyły piaszczyste przewarstwione piaskami drobnoziarnistymi o charakterystycznej wartości stopnia plastyczności I_L=0.20.

- **GRUPA IV**

warstwa geotechniczna IVA**–**plejstoceńskie, lodowcowe piaski gliniaste przewarstwione piaskami średnioziarnistymi, piaski gliniaste przewarstwione piaskami drobnoziarnistymi o charakterystycznej wartości stopnia plastyczności I_L=0.50.

warstwa geotechniczna IVB**–**plejstoceńskie, lodowcowe piaski gliniaste przewarstwione piaskami średnioziarnistymi o charakterystycznej wartości stopnia plastyczności I_L=0.40.

Charakterystyczne (uogólnione) wartości parametrów geotechnicznych ustalono zgodnie z normą PN-EN-1997-1 metodą „B" przyjmując za parametry wiodące stopień zagęszczenia i plastyczności. Charakterystyczne wartości parametrów geotechnicznych zebrano i zestawiono w tabeli na zał. nr 2 niniejszego opracowania.

Warunki gruntowo- wodne miejsca badań wraz z podziałem na warstwy geotechniczne jego podłoża geologicznego przedstawiono w przekrojach geotechnicznych (zał. 4).

1.5. STOPIEŃ ZŁOŻONOŚCI WARUNKÓW GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH I KATEGORIA GEOTECHNICZNA.

- Biorąc pod uwagę rangę projektowanego obiektu oraz budowę geologiczną proponuje się je zaliczyć do **I kategorii geotechnicznej** posadowienia zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z dnia 25 kwietnia 2012r.
- Warunki geologiczno- inżynierskie określa się, jako **proste.**

1.6. WNIOSKI I ZALECENIA

1.6.1. Zawarte w niniejszej opinii wyniki przeprowadzonych badań geotechnicznych odzwierciedlają rozpoznanie warunków gruntowych w zakresie ustalonym ze Zleceniodawcą.

Wnioski są wynikiem szczegółowej analizy badań geotechnicznych przeprowadzonych w oparciu o 4 wykonane wiercenia badawcze.

1.6.2.

- Grunty posiadające niekorzystne parametry geotechniczne to utwory zaliczone do warstwy IA (nasypy niebudowlane, gleba- humus), które nie mogą stanowić bezpośredniego podłoża dla jakichkolwiek obiektów.

- Grunty posiadające słabsze parametry geotechniczne to utwory zaliczone do warstwy geotechnicznej IIIA(gliny pylaste w stanie miękkoplastycznym o stopniu plastyczności I_L=0,50) oraz IVA (piaski gliniaste w stanie miękkoplastycznym o stopniu plastyczności I_L=0,50). W przypadku prowadzenia prac ziemnych w obrębie w/w warstwy należy ją wybrać i utworzyć nasyp budowlany zbudowany z pospółki zagęszczanej warstwami (20-30cm) do Is≥0,98. Stopień zagęszczenia nasypu budowlanego powinien być zbadany przez geologa. W przypadku pozostawienia w/w gruntów w podłożu należy je traktować, jako uwarstwione z warstwą słabszą zalegającą głębiej i przeliczyć II warunek stanu granicznego zgodnie z założeniami Polskiej Normy – PN-81/03020.

- Pozostałe grunty posiadają korzystne parametry geotechniczne.

- Warunki wodne:

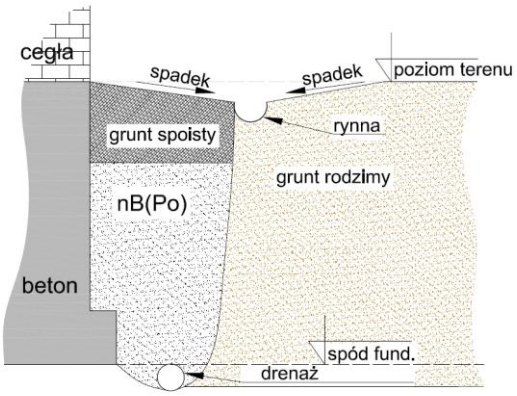
  Wykonanymi otworami wiertniczymi do głębokości 4,0m p.p.t. stwierdzono występowanie wody gruntowej o zwierciadle swobodnym oraz w postaci licznych i silnych sączeń śródglinowych.(dokładne wyniki poziomów wody przedstawiono w pkt nr 1.3 opracowania).

- Należy pamiętać, iż w przypadku robót ziemnych w obrębie nawodnionych piasków nieumiejętne prowadzenie prac (drgania maszyn budowlanych) może doprowadzić do znacznego rozluźnienia gruntów niespoistych a nawet do wystąpienia zjawiska kurzawki. Dlatego też zaleca się w tym przypadku dla ostatnich warstw gruntu tj. (0,5 m) prowadzenie prac ziemnych za pomocą łopat.

- Na badanym terenie stwierdzono występowanie glin pylastych, pyłów piaszczystych (warstwa geotechniczna III) - są to grunty **silnie wysadzinowe** (wrażliwe na wszelkiego rodzaju drgania mechaniczne oraz zmiany atmosferyczne). W przypadku prac ziemnych w rejonie w/w gruntów należy „zabezpieczyć się" przed możliwością wyparcia dna wykopu i pamiętać aby podczas trwania prac ziemnych nie doprowadzić do długotrwałego zalania dna wykopu.

- Grunty spoiste w dnach wykopów fundamentowych należy chronić przed dodatkowym uplastycznieniem gdyż może to pogorszyć ich nośność. W przypadku uplastycznienia gruntów spoistych, należy ręcznie je wybrać i w ich miejsce wylać chudy beton.

- Zaleca się wykonać izolację przeciwwodną ścian fundamentów oraz posadzki oraz proponuje się ułożyć w poziomie posadowienia drenaż opaskowy. Decyzję o tym podejmie konstruktor projektu.



1.6.3. WSZYSTKIE PRACE ZIEMNE NALEŻY PROWADZIĆ POD STAŁYM NADZOREM GEOLOGICZNYM.

1.6.4. Dla rejonu badań zgodnie z PN – 81/B-03020 strefa przemarzania wynosi H_z=1,00 m p.p.t.

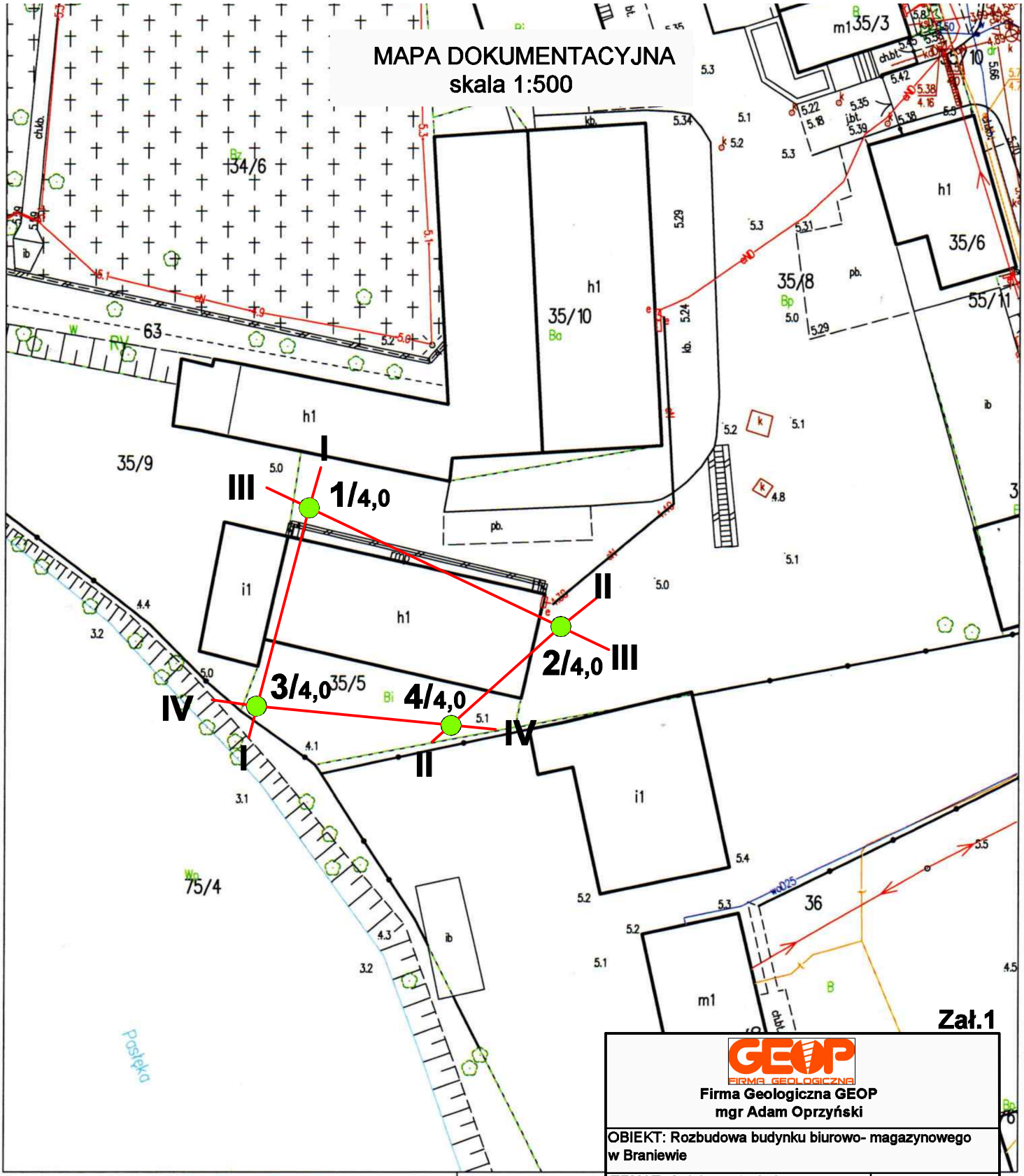
1.6.5. Dla wszystkich parametrów geotechnicznych należy przyjąć zgodnie z normą PN-81/B-03020 współczynnik materiałowy γ_m = 1± 0,1 (0,9 lub 1,1 stosownie do parametru geotechnicznego).

1.6.6. **Wnioski i zalecenia przedstawione powyżej należy rozpatrywać łącznie z postanowieniem normy PN-81/B-03020 oraz postanowieniami innych obowiązujących norm i przepisów dotyczących posadowienia obiektów budowlanych.**

Opracowali

mgr P. Oprzyński
upr. geolog. VII-070348

mgr A. Oprzyński



Zał.1

Firma Geologiczna GEOP
mgr Adam Oprzyński

OBIEKT: Rozbudowa budynku biurowo- magazynowego w Braniewie

TEMAT: Opinia geotechniczna | DATA: 10.2025

OPRACOWAŁ: mgr Oprzyński

WERYFIKOWAŁ: mgr Oprzyński

1/4,0 -wykonany otwór wiertniczy/głębokość wiercenia [m]

-przekrój geotechniczny

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:500

godło mapy
układ XY – 2000'7, ukł. H–PL–EVRF2007–NH

województwo warmińsko–mazurskie
powiat braniewski
m. Braniewo
obręb 9 dz. 35/5

TABELA PARAMETRÓW GEOTECHNICZNYCH

TEMAT: Rozbudowa budynku biurowo- magazynowego

w Braniewie na dz. nr 35/5

WIEK		OPIS GEOTECHNICZNY	
Holocen		Nasypy niebudowlane	Grunty nasypowe
		Piaski średnioziarniste próchnicze	Gleba (humus)
PLEJSTOCEN zlodowacenie północnopolskie faza pomorska	fgQp4	Piaski średnioziarniste	Grunty wodnolodowcowe
	liQp4	Gliny pylaste, pyły piaszczyste	Grunty zastoiskowe
	gQp4	Piaski gliniaste	Grunty lodowcowe

UOGÓLNIONE WARTOŚCI CECH FIZYCZNO-MECHANICZNYCH

Nr warstw	wilgotność naturalna Wn [%]	gęstość objętościowa ρ [t•m^{-3}]	spójność Cu(n) [kPa]	kąt tarcia wewnęt. Φ(n) [°]	edomet. moduł. Mo(n) [kPa]	stan gruntu ID	stan gruntu IL	typ gruntu	rodzaj gruntu
IA	Grunty słabonośne								nN(PsH//PgH+c), nN(PsH+żużel+c), PsH
IIA	14*/22	1,9*/2,0	-	32,4	79000	0,40	-	-	Ps, Ps//Pg
IIIA	32	1,9*/2,0	15,2	11,4	17000	-	0,50	B/C	Gπ
IIIB	25	2,0	17,7	13,1	22000	-	0,40	B/C	Gπ
IIIC	17	2,1	20,7	14,8	26000	-	0,30	B/C	Gπ
IIID	20	2,1	24,2	16,6	33000	-	0,20	B/C	Gπ, Πp//Pd
IVA	24	2,0	21,8	12,7	19000	-	0,50	B	Pg//Ps, Pg//Pd
IVB	17	2,1	24,8	14,5	24000	-	0,40	B	Pg//Ps

Zał. 2

1. * WILGOTNE / MOKRE
2. PRZY OPISIE GEOTECHNICZNYM GRUNTÓW ZASTOSOWANO SYMBOLE ZGODNIE Z NORMĄ PN-EN ISO 14688-1, PN-EN ISO 14688-2
3. CHARAKTERYSTYCZNE WARTOŚCI PARAMETRÓW GEOTECHNICZNYCH PODANO METODĄ "B"

   ZGODNIE Z NORMĄ PN-81/B-03020

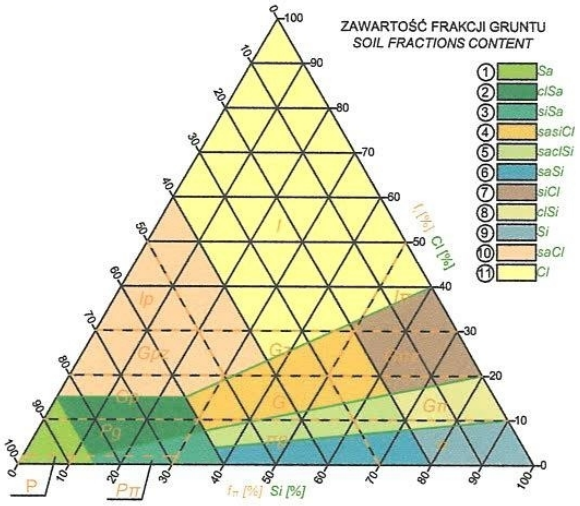
FIRMA GEOLOGICZNA

SYMBOLE GEOTECHNICZNE I KLASYFIKACJA GRUNTÓW WG NORM:
GEOTECHNICAL SYMBOLS AND SOILS CLASSIFICATION ACC. TO:

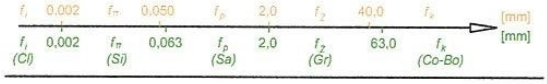
[1] PN-86/B02480 [2] PN-EN ISO 14688-1 i PN-EN ISO 14688-2

GRUNTY MINERALNE RODZIME		*RESIDUAL MINERAL SOILS*
Ż	- żwir	*gravel*
Żg	- żwir gliniasty	*clayey gravel*
Po	- pospółka	*sand-gravel mix*
Pog	- pospółka gliniasta	*clayey sand-gravel mix*
Pr	- piasek gruby	*coarse sand*
Ps	- piasek średni	*medium sand*
Pd	- piasek drobny	*fine sand*
Pπ (Ppi)	- piasek pylasty	*silty sand*
Pg	- piasek gliniasty	*lightly clayey sand*
πp (Pip)	- pył piaszczysty	*sandy silt*
π (Pi)	- pył	*silt*
Gp	- glina piaszczysta	*clayey sand*
G	- glina	*clayey and sandy silt*
Gπ (Gpi)	- glina pylasta	*clayey silt*
Gpz	- glina piaszczysta zwięzła	*sandy clay with silt*
Gp	- glina zwięzła	*sandy and silty clay*
Gπz (Gpiz)	- glina pylasta zwięzła	*siltyclay with sand*
Ip	- ił piaszczysty	*sandy clay*
I	- ił	*clay*
Iπ (Jpi)	- ił pylasty	*silty clay*
Sa	- piasek	*sand*
clSa	- piasek ilasty	*clayey sand*
siSa	- piasek pylasty	*silty sand*
sasiCl	- glina ilasta	*sandy silty clay*
saclSi	- glina pylasta	*sandy clayey silt*
saSi	- pył piaszczysty	*sand silt*
siCl	- ił pylasty	*silty clay*
clSi	- pył ilasty	*clayey silt*
Si	- pył	*silt*
saCl	- ił piaszczysty	*sandy clay*
Cl	- ił	*clay*
GRUNTY ORGANICZNE		*ORGANIC SOILS*
Gb	- gleba	*humous soil*
H	- humus	*humous*
Nm	- namuł	*organic mud*
T	- torf	*peat*
Tw	- torf włóknisty	*fibrous peat*
Tp	- torf pseudowłóknisty	*pseudofibrous peat*
Ta	- torf amorficzny	*amorphous peat*
Gy	- gytia	*gyttja*
Kr	- kreda jeziorna	*lake marl*
Ck	- węgiel kamienny	*hard coal*
Cb	- węgiel brunatny	*brown coal; lignite*

GRUNTY NASYPOWE [skład]		*FILLS [composition]*
nB [ ]	- nasyp budowlany	*embankment*
nN [ ]	- nasyp niebudowlany	*man made ground*
INNE OZNACZENIA		*OTHER DENOTATIONS*
C	- gruz ceglany	*crushed brick*
B	- gruz betonowy	*cruschedconcrete*
D	- drewno	*wood*
K	- kamienie	*stones*
Żl	- żużel	*slag*
(+...)	- domieszki	*admixtures*
//	- przewarstwienie	*interbedding*
/	- pogranicze gruntów	*soils bonduary*
$w(w_n)$	- wilgotnośc naturalna	*natural moisture content*
S_r	- stopień wilgotności	*degree of saturation*
w_s	- granica skurczu	*shrinkage limit*
w_p	- granica plastyczności	*plastic limit*
w_L	- granica płynności	natural moisture content
$I_p=w_L-w_p$	- wskaźnik plastyczności	plasticity index
$I_C=\frac{w_L-w}{I_p}$	- wskaźnik konstytencji	consistency index
$I_L=\frac{w-w_p}{I_p}$	- stopień plastyczności	liquidity index
I_D	- stopień zagęszczenia	density index



FRAKCJA GRUNTU *SOIL FRACTION*



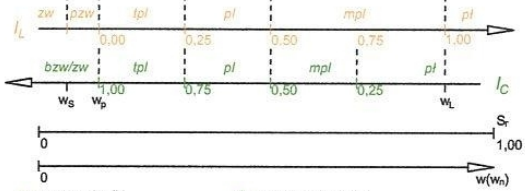
STAN GRUNTU *CONSISTENCY*

1. ZAGĘSZCZENIE GRUNTÓW NIESPOISTYCH *NON-COHESIVE SOILS COMPACTING*



bln - bardzo luźny / *very loose* ln - luźny / *loose*
szg - średniozagęszczony / *moderate dense* zg - zagęszczony / *dense*
bzg - bardzo zagęszczony / *very dense*

2. KONSYSTENCJA GRUNTÓW SPOISTYCH *COHESIVE SOILS CONSISTENCY*



zw - zwarty / *solid* pl - plastyczny / *plastic*
pzw - półzwarty / *semi solid* mpl - miękkoplastyczny / *soft plastic*
tpl - twardoplastyczny / *hard plastic* pł - płynny / *liquid*

WODA GRUNTOWA I WILGOTNOŚĆ GRUNTU
GROUND WATER AND SOIL MOISTURE

s	suchy	*dry*
mw	mało wilgotny	*slightly wet*
w	wilgotny	*wet*
m	mokry	very *wet*
nw	nawodniony	*saturated*

sączenia
water infiltration

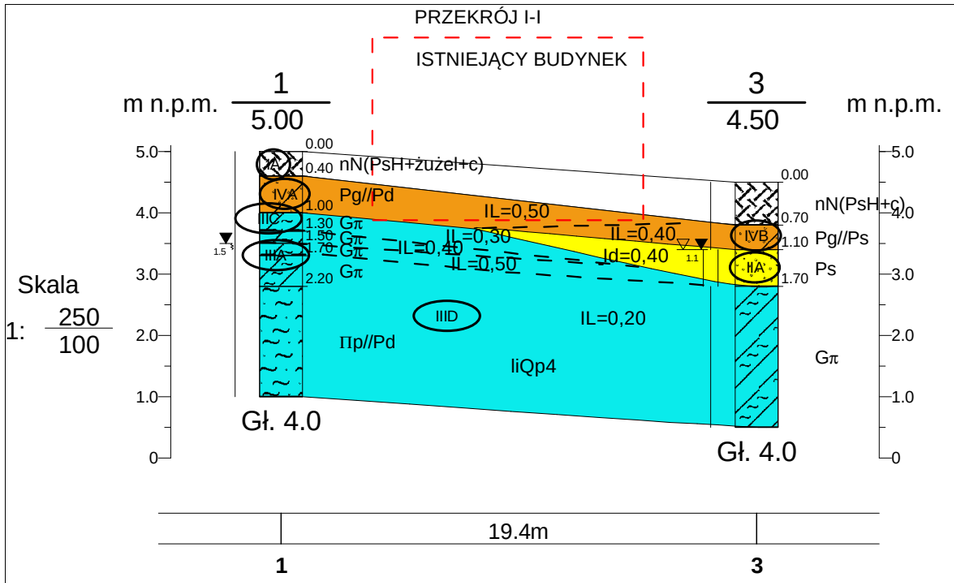
nawiercony i ustabilizowany poziom wody gruntowej
drilled and stabilized water table

ustabilizowany poziom wody gruntowej
stabilized water table

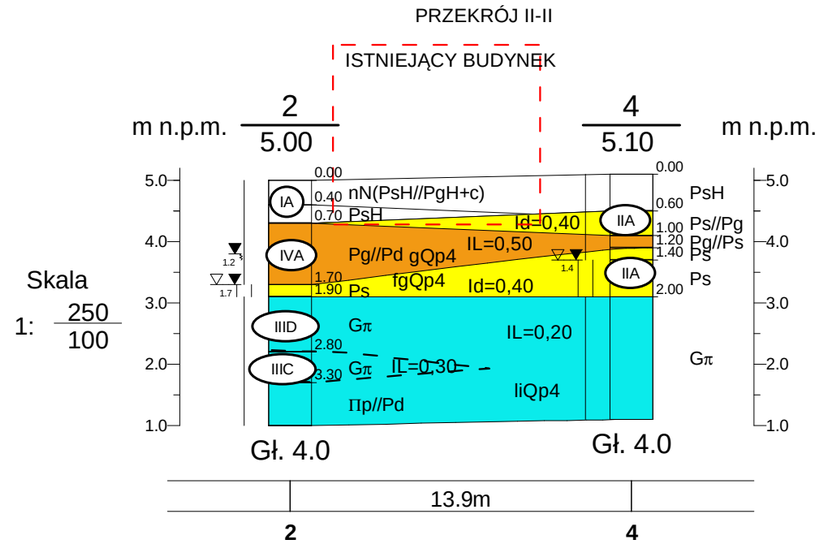
nawiercony poziom wody gruntowej
drilled water table

Zał. 3

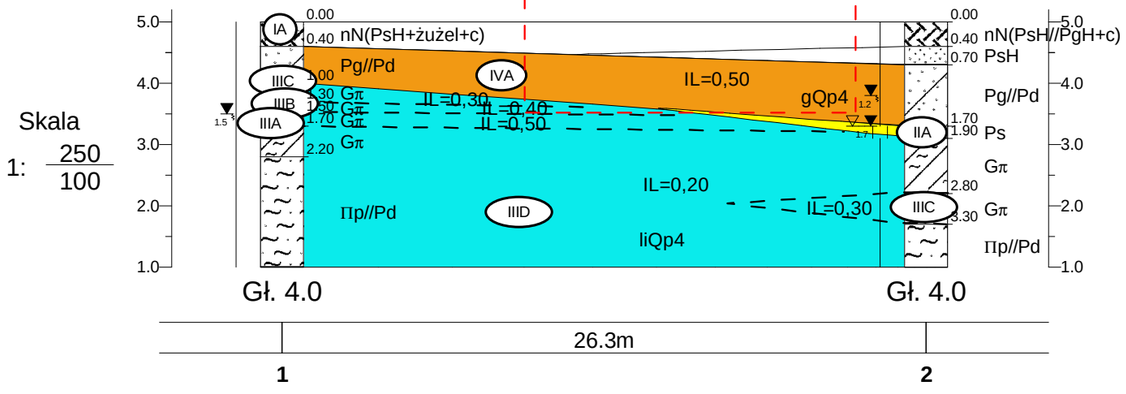
PRZEKRÓJ I-I



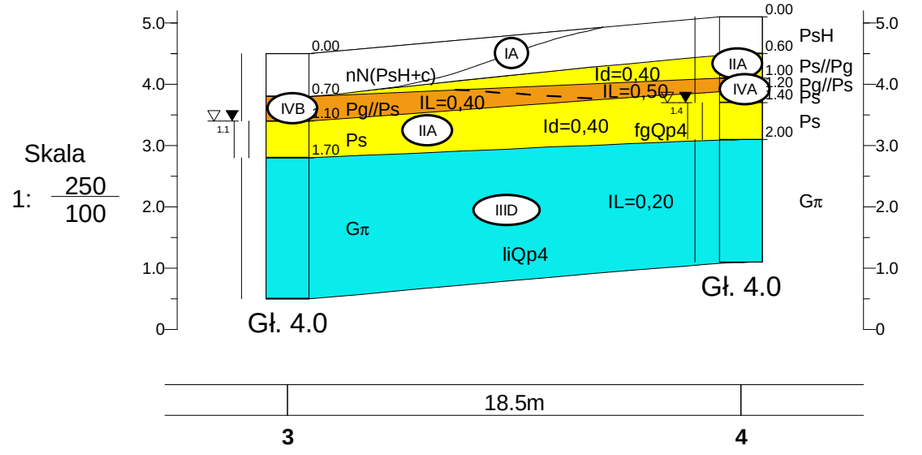
PRZEKRÓJ II-II



PRZEKRÓJ III-III



PRZEKRÓJ IV-IV



GEOP FIRMA GEOLOGICZNA	FIRMA GEOLOGICZNA GEOP MGR ADAM OPRZYŃSKI 10-692 Olsztyn ul.Jana Janowicza 15/17				Zał.Nr 4
	Data	Nazwisko	Podpis	Opinia geotechniczna - Braniewo dz. nr 35/5	Skala 1: 250/100
Opracował	10.2025	mgr A. Oprzyński			
Weryfikował	10.2025	mgr A. Oprzyński			

Rysunek wykonano programem "GeoStar"

KARTA OTWORU GEOTECHNICZNEGO

Profil numer 1

Zał.Nr: 5.1

Wiertnica:

Miejscowość: Braniewo
Gmina: Braniewo
Powiat: braniewski
Województwo: warmińsko-mazurskie

Obiekt: rozbudowa budynku biurowo- magazynowego
Wiercenie: Firma Geologiczna GEOP
Nadzór geologiczny: mgr A. Oprzyński

System wiercenia: ręcznie
Rzędna: 5.00 m n.p.m.
Skala 1 : 50
Data wiercenia: 2025-10-17

Wiercenie	Głębokość zwierciadła wody [m p.p.t]	Stratygrafia	Skala	Profil	Przelot [m]	Opis Litologiczny	Symbol gruntu	Symbole ISO	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	ID	IL
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
						Nasyp niebudowlany(Piasek średni próchniczy+żużel+cegły)	nN(PsH+żużel+c)		IA			
		Czwartorzęd Plejstocen lodowcowe			0.40	Piasek gliniasty, brązowy przewarstwiony piaskiem drobnym	Pg//Pd		IVA			0.5
	1.50	Plejstocen zastoiskowe	1.0		1.00	Glina pylasta, brązowa	Gπ		IIIC			0.3
					1.30	Glina pylasta, brązowa			IIIB			0.4
					1.50	Glina pylasta, brązowa			IIIA			0.5
			2.0		1.70	Glina pylasta, brązowa			IIID	w		0.2
			3.0		2.20	Pył piaszczysty, szary przewarstwiony piaskiem drobnym	Πp//Pd					
			4.0		4.00							

FIRMA GEOLOGICZNA

KARTA OTWORU GEOTECHNICZNEGO

Profil numer 2

Zał.Nr: 5.2

Wiertnica:

Miejscowość: Braniewo
Gmina: Braniewo
Powiat: braniewski
Województwo: warmińsko-mazurskie

Obiekt: rozbudowa budynku biurowo- magazynowego
Wiercenie: Firma Geologiczna GEOP
Nadzór geologiczny: mgr A. Oprzyński

System wiercenia: ręcznie
Rzędna: 5.00 m n.p.m.
Skala 1 : 50
Data wiercenia: 2025-10-17

Wiercenie	Głębokość zwierciadła wody [m p.p.t]	Stratygrafia	Skala	Profil	Przelot [m]	Opis Litologiczny	Symbol gruntu	Symbole ISO	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	ID	IL
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	1.20 ▽	Nasypy: Nasyp				Nasyp niebudowlany(Piasek średni próchniczy przewarstwiony piaskiem gliniastym próchnicznym+cegły)	nN(PsH//PgH+c)		IA			
					0.40	Piasek średni próchniczny	PsH					
		Czwartorzęd: Plejstocen lodowcowe	1.0		0.70	Piasek gliniasty, brązowy przewarstwiony piaskiem drobnym	Pg//Pd		IVA	w		0.5
	1.70 ▽				1.70	Piasek średni, brązowy	Ps		IIA	nw	0.4	
		Czwartorzęd: Plejstocen zastoiskowe	2.0		1.90	Glina pylasta, brązowa	Gπ		IIID	w		0.2
			3.0		2.80	Glina pylasta, brązowa			IIIC			0.3
					3.30	Pył piaszczysty, szary przewarstwiony piaskiem drobnym	Πp//Pd		IIID			0.2
			4.0		4.00							

KARTA OTWORU GEOTECHNICZNEGO

Profil numer 3

Zał.Nr: 5.3

Wiertnica:

Miejscowość: Braniewo
Gmina: Braniewo
Powiat: braniewski
Województwo: warmińsko-mazurskie

Obiekt: rozbudowa budynku biurowo- magazynowego
Wiercenie: Firma Geologiczna GEOP
Nadzór geologiczny: mgr A. Oprzyński

System wiercenia: ręcznie
Rzędna: 4.50 m n.p.m.
Skala 1 : 50
Data wiercenia: 2025-10-17

Wiercenie	Głębokość zwierciadła wody [m p.p.t]	Stratygrafia	Skala	Profil	Przelot [m]	Opis Litologiczny	Symbol gruntu	Symbole ISO	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	ID	IL
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	1.10	Nasypy: Nasyp	1.0			Nasyp niebudowlany(Piasek średni próchniczy+cegły)	nN(PsH+c)		IA	w		
					0.70	Piasek gliniasty, brązowy przewarstwiony piaskiem średnim	Pg//Ps		IVB			0.4
		Czwartorzęd: Plejstocen wodnolodowcowe			1.10	Piasek średni, brązowy	Ps		IIA	nw	0.4	
		Czwartorzęd: Plejstocen zastoiskowe	2.0 / 3.0		1.70	Glina pylasta, szara	G_{π}		IIID	w		0.2
			4.0		4.00							

KARTA OTWORU GEOTECHNICZNEGO

Profil numer 4

Zał.Nr: 5.4

Wiertnica:

Miejscowość: Braniewo
Gmina: Braniewo
Powiat: braniewski
Województwo: warmińsko-mazurskie

Obiekt: rozbudowa budynku biurowo- magazynowego
Wiercenie: Firma Geologiczna GEOP
Nadzór geologiczny: mgr A. Oprzyński

System wiercenia: ręcznie
Rzędna: 5.10 m n.p.m.
Skala 1 : 50
Data wiercenia: 2025-10-17

Wiercenie	Głębokość zwierciadła wody [m p.p.t]	Stratygrafia	Skala	Profil	Przelot [m]	Opis Litologiczny	Symbol gruntu	Symbole ISO	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	ID	IL
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		Czwartorzęd Holocen				Piasek średni próchniczny	PsH		IA	w		
			1.0		0.60	Piasek średni, brązowy przewarstwiony piaskiem gliniastym	Ps//Pg		IIA		0.4	
	1.40	Czwartorzęd Plejstocen zastoiskowe Plejstocen wodnolodowcowe			1.00	Piasek gliniasty, brązowy przewarstwiony piaskiem średnim	Pg//Ps		IVA			0.5
					1.20	Piasek średni, brązowy	Ps		IIA	nw	0.4	
			2.0		1.40	Piasek średni, brązowy						
					2.00	Glina pylasta, brązowa	Gπ		IIID	w		0.2
			3.0									
			4.0		4.00							

BURMISTRZ
MIASTA BRANIEWA
ul. Kościuszki 111
14-500 Braniewo

WGN.6730.2.2024.NSz

Braniewo, dnia 13.05.2024 r.

DECYZJA nr 29/04

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775.) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Pana Krzysztofa Myszkę, z dnia 16.01.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy **dla inwestycji polegającej zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku handlowego na budynek magazynowo-biurowy połączonej z nadbudową rozbudową oraz przebudową.**

ustala się następujące warunki zabudowy dla przedsięwzięcia pod nazwą:

zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku handlowego na budynek magazynowo-biurowy połączona z nadbudową rozbudową oraz przebudową. na terenie działki nr 35/5 obręb 9 w miejscowości Braniewo przy ul. Olsztyńskiej.

1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony ładu przestrzennego:

1.1. Ustalona funkcja działki: magazynowa

1.2. Ustalony zakres inwestycji: zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku handlowego na budynek magazynowo-biurowy połączona z nadbudową rozbudową oraz przebudową,

1.3. Linia zabudowy: nieprzekraczalna

- przebieg linii w sposób określony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,

1.4. Parametry dotyczące terenu inwestycji:

- powierzchnia zabudowy: istniejąca – 249 m2; projektowana – 249-349 m2
- powierzchnia biologicznie: 50-185 m2,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu: istniejąca – 249 m2; projektowana – nie więcej niż 200 m2

1.5. Projektowana budowa budynku magazynowego

a) Szerokość elewacji frontowej: bez zmian - ok 25,30 m,

b) Liczba kondygnacji nadziemnych: 3,

c) Liczba kondygnacji podziemnych: nie dotyczy,

d) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki: 6-10 m

e) Wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku: 8-10 m.

f) Kąt nachylenia dachu do 5-25 stopni

g) Rodzaj poddasza nie dotyczy,

h) Rodzaj projektowanego dachu: jednospadowy lub dwuspadowy.

i) Projektowany układ głównych połaci dachu: inny.

j) Projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – równoległy.

2. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

2.1. Planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,

2.2. Przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m.in.

- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.),
- Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.),
- Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.),

2.3. Ochrona środowiska naturalnego - inwestycja nie będzie realizowana w granicach obszaru objętego powierzchniową formą ochrony na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336), jednak fragment nieruchomości objętej wnioskiem znajduje się na Obszarze Natura 2000 (Dolina Pasłęki).

2.4. Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094) oraz nie jest wymieniona w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1724).

2.5. Projektowana zabudowa magazynowa nie może być przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a jej oddziaływanie nie powinno wykraczać poza granice działki objętej wnioskiem.

3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

3.1. Zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Braniewa.

4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

4.1. Zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze,

4.2. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych – projektowane przyłącze,

4.3. Zagospodarowanie wód opadowych – na własny teren nieutwardzony,

4.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze,

4.5. W zakresie zapotrzebowania w ciepło – indywidualne źródło ciepła, instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych,

4.6. W zakresie gospodarki odpadami stałymi – zgodnie gminy z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Gminy Miasta Braniewa,

4.7. Dostęp do drogi publicznej – na dotychczasowych zasadach, poprzez drogę wewnętrzną na działce nr 35/8 (współwłasność) do ul. Olsztyńskiej (drogi powiatowej),

4.8. Minimalna liczba miejsc postojowych – bez zmian.

5. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich:

5.1. Realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na terenach przyległych do niej,

5.2. Inwestycja nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, a także nie może powodować przekroczeń hałasu, zakłóceń elektrycznych i promieniowań przewidzianych w przepisach odrębnych,

5.3. Inwestycja nie może uniemożliwiać korzystania z mediów właścicielom działek sąsiadujących z terenem objętym wnioskiem,

5.4. Inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy;

5.5. Inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby;

5.6. Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie określa się,

7. Inne warunki:

7.1. Na terenach zmeliorowanych projekt budowlany inwestycji należy uzgodnić z miejscową spółką wodną przez uzyskaniem pozwolenia na budowę. W przypadku stwierdzenia, iż przedmiotowy teren jest zdrenowany, zobowiązuje się Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych oraz usunięcia szkód systemu melioracyjnego, powstałych podczas prac ziemnych;

7.2. działka nr 35/5 obr. 9 graniczy z rzeką Pasłęką, dla potrzeb konserwacji wskazane jest pozostawienie wzdłuż skarp rzeki pasa o szerokości 3m bez nasadzeń, ogrodzeń oraz innych obiektów mogących stanowić przeszkodę.

7.3. Na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),

7.4. Należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

9. Projekt niniejszej decyzji wymaga uzgodnień z właściwymi organami : Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (art. 53 ust. 4 pkt. 8) i Państwowym Gospodarstwem Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu (art. 53 ust. 4 pkt. 11).

UZASADNIENIE

W dniu 16.01.2024 r. wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku handlowego na budynek magazynowo-biurowy połączonej z nadbudową rozbudową oraz przebudową na terenie działki nr 35/5 obręb 9 przy ul. Olsztyńskiej w miejscowości Braniewo.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej pismem z dnia 27.02.2024 r. powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 1 Kpa o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji oraz z art. 10 § 1 Kpa, w dniu 18.03.2024 r. strona stawiła się w urzędzie i zapoznała się z wnioskiem. Ponadto strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

W związku z powyższym organ zważył, **co następuje.**

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Po dokonaniu stosownych analiz, tut Organ stwierdził, że wnioskowana inwestycja spełnia warunki opisane w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponadto w badanej sprawie ma zastosowanie art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskowana inwestycja spełnia warunki opisane w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z faktem, że w obszarze analizowanym znajdują się budynki mogące stanowić podstawę kontynuacji cech i parametrów dla planowanej inwestycji, dopuszczono inwestycję w powyższym zakresie. Inwestycja w ustalonym kształcie kontynuuje charakterystyczne parametry zabudowy sąsiedniej w tym jej wysokość, szerokość elewacji frontowej i wielkość powierzchni zabudowy. Teren ma dostęp do drogi publicznej, projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia. Zgodnie z ustawą z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Projekt decyzji został uzgodniony z Wodami Polskimi postanowieniem z dn. 19.04.2024 r. oraz z Regionalna Dyrekcją Ochrony Środowiska – milcząco.

Ustalone strony postępowania zostały powiadomione o zakończeniu postępowania pismem z dnia 19.04.2024 r.,

Wobec powyższego uwzględniając stan faktyczny i prawny należało orzec jak w sentencji decyzji.

Stosownie do zapisu art. 60 ust. 4 ustawy, projekt niniejszej decyzji został opracowany przez Magdalenę Kmiecikowską posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty.

INFORMACJE

1) Opieczętowane załączniki stanowią integralną część decyzji,
2) Załączniki sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje wnioskodawca, a drugi pozostaje w aktach sprawy do wglądu,
3) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
4) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
5) Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), przepisy art. 36 oraz 37 tejże ustawy stosuje się odpowiednio,
6) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
7) Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Braniewie.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Strona ma prawo do wniesienia żądania o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

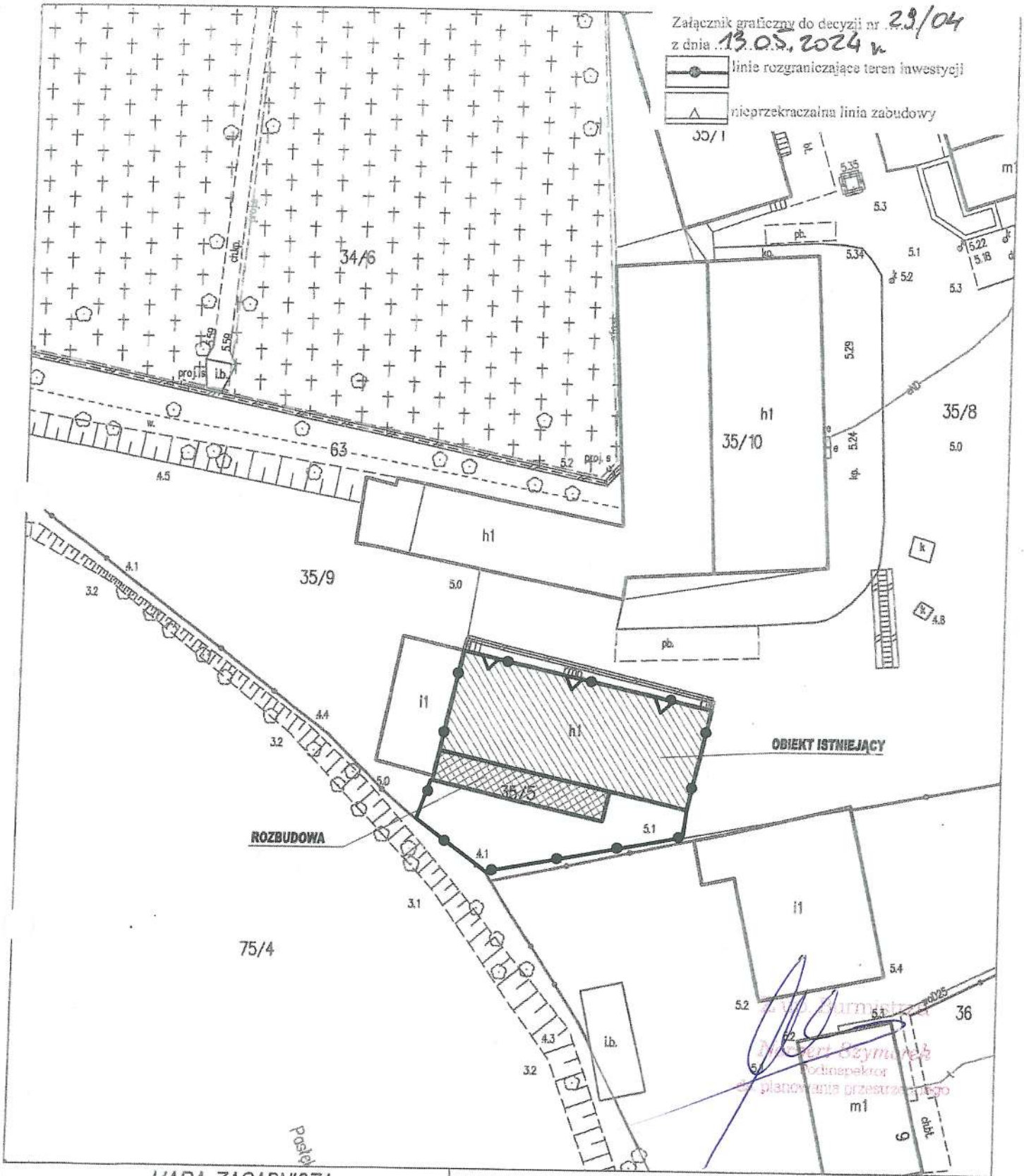
W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. Burmistrza
Norbert Szymorek
Podinspektor
ds. planowania przestrzennego

Załączniki:
1. Załącznik graficzny- mapa,
2. Analiza pisemna;
3. Załącznik graficzna -analiza;
4. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych – RODO.

Otrzymują:
1. Wg rozdzielnika.
2. a/a.



MAPA ZASADNICZA

Skala 1:500

godło mapy
układ XY – 2000'7, ukł. H–EVR2007–NH

województwo warmińsko–mazurskie
powiat braniewski
miasto Braniewo
obręb 9 działka 35/5

ANALIZA UWARUNKOWAŃ do DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY nr 29/04 z dnia 13.05.2025r. terenu położonego w Braniewie przy ul. Olsztyńskiej na działce geodezyjnej o nr 35/5 obręb 9 *(art. 62 ust. 2, art. 61 i art. 53 ust 3 ustawy o p. i z. p., Rozp. M. I. z dnia 26.08.2003r.)*

1. **Obowiązek sporządzenia MPZP** (art. 62 ust. 2): nie dotyczy wnioskowanej inwestycji *(art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o p. i z. p., art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, art. 53 prawa geologicznego i górniczego oraz „Studium ... gminy").*
2. **Dostęp do drogi publicznej** *(art. 61 ust 1 pkt 2)*: dostęp do drogi: na dotychczasowych zasadach.
3. **Uzbrojenie terenu** *(art. 61 ust 1 pkt 3)*: w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu znajduje się istniejące uzbrojenie w zakresie: wodociąg, kanalizacja sanitarna, sieć c.o., elektroenergetyczna, wody powierzchniowe na terenie objętym inwestycją,
4. **Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych** *(art. 61 ust. 1 pkt 4)*: nie dotyczy
5. **Warunki wynikające z przepisów odrębnych** *(art. 53 ust. 3 pkt 1)*:
   1) warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska: wg *rozporządzenia R. M. z 09.11.2010 r. (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71)* inwestycja nie zalicza się do grupy „przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko" - nie ma podstawy do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;
   2) warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody: inwestycja nie będzie realizowana w granicach obszaru objętego powierzchniową formą ochrony na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336), jednak fragment nieruchomości objętej wnioskiem znajduje się na Obszarze Natura 2000 (Dolina Pasłęki).;
   3) warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury: nie dotyczy;
   4) warunki wynikające z przepisów prawa wodnego: działka nr 35/5 obr. 9 graniczy z rzeką Pasłęką;
   5) warunki wynikające z innych przepisów *(w tym z art. 53 ust. 4 pkt 1, 3, 4 i 5)*: nie dotyczy;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: *nie dotyczy*

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa wart.5ust.1 ustawy z dnia 24lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z2021r. poz.428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1tej u stawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

7. **Stan prawny terenu** *(art. 53 ust. 3 pkt 2)*: działka stanowi własność Wnioskodawcy.
8. **Stan faktyczny terenu** *(art. 53 ust. 3 pkt 2)*: działka zabudowana budynkiem objętym wnioskiem.
9. **Sąsiedztwo / „Obszar analizowany":** w granicach obszaru analizowanego stanowiącego 84 m (3x28=84m) wokół terenu inwestycji zlokalizowana jest zabudowa mieszkalna jednorodzinna, wielorodzinna, usługi z handlem i zabudowa magazynowa - stanowiąca podstawę kontynuacji zabudowy względem funkcji cech i parametrów.

Analiza zabudowy magazynowo-usługowej zlokalizowanej w obszarze analizowanym przedstawia się następująco:

Dz. nr 35/10

- wskaźnik powierzchni zabudowy 95%
- szerokość elewacji frontowej- 31m,
- liczba kondygnacji -1
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 4,5m,
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku -7m,
- kąt nachylenia dachu 35 stopni,
- układ połaci dachowych: dwuspadowy,
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: prostopadły.

Dz. nr 35/1

- wskaźnik powierzchni zabudowy 40%
- szerokość elewacji frontowej- 21m,
- liczba kondygnacji -1
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 2,5-5m,
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku 4,5-6m,
- kąt nachylenia dachu 0-35 stopni,
- układ połaci dachowych: dwuspadowy,
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy.

Dz. nr 38/12

- wskaźnik powierzchni zabudowy 38%
- szerokość elewacji frontowej 21m, 69m, 22m, 48m.
- liczba kondygnacji -1-2
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 3,5-9m,
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku 5-9m,
- kąt nachylenia dachu 0-35 stopni,
- układ połaci dachowych: dwuspadowy,
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy.

Dz. nr 85

- wskaźnik powierzchni zabudowy 58%
- szerokość elewacji frontowej- 26m,
- liczba kondygnacji -3
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 10-12m,
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku 10-12m,

- kąt nachylenia dachu 0-10 stopni,
- układ połaci dachowych: dwuspadowy,
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy.

1) **wyznaczenie linii zabudowy dla budynku wnioskowanego**:
   - nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczono zgodnie z załącznikiem graficznym (§4 ust. 4 rozporządzenia jw.);
2) **Wynik analizy potwierdza zgodność wniosku z zasadą sąsiedztwa: w zakresie funkcji i parametrów budynków wnioskowanych oraz zagospodarowania terenu.** Wykazane cechy analizowanej zabudowy stanowią podstawę do ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchnia zabudowy/powierzchnia terenu: dla nowej zabudowy max. 31,5%,
- Szerokość elewacji frontowej: 12-69 m
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 1-3
- Liczba kondygnacji podziemnych: nie dotyczy.
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki: 2,5-12,
- Wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku: 4,5 - 12m.
- Kąt nachylenia dachu: od 0 do 35 stopni.
- Rodzaj poddasza: użytkowe,
- Rodzaj projektowanego dachu: płaski/ dwuspadowy.
- Projektowany układ głównych połaci dachu: dowolny.
- Projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: dowolny.

Z up. Burmistrza
Norbert Szymorek
Podinspektor
ds. planowania przestrzennego

URBANISTA

mgr inż. Magdalena Kmiecikowska

OBOWIĄZEK INFORMACYJNY DOTYCZĄCY PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH W SPRAWACH DOTYCZĄCYCH PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), dalej: RODO, przekazujemy następujące informacje:

1. Administratorem danych osobowych jest Burmistrz Miasta Braniewa, ul. Kościuszki 111, 14-500 Braniewo, zwany dalej Administratorem.
2. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych Osobowych, z którym można kontaktować się pod adresem email: iod.r.andrzejewski@szkoleniaprawnicze.com.pl;
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane do realizacji obowiązków Administratora - w celu składania i rozpatrywania wniosków dotyczących aktów planowania przestrzennego (wnioski do projektu aktu; uwagi do konsultowanego projektu aktu; wnioski o zmianę / sporządzenie aktu), a także w innych celach - wydania obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydania decyzji o warunkach zabudowy, przeniesienia decyzji o warunkach zabudowy, wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wypisów i wyrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydania stosownych zaświadczeń, prowadzenia postępowań administracyjnych dotyczących naliczenia opłaty planistycznej.
4. Administrator realizując powyższe zadania może przetwarzać dane na podstawie:

a) art. 6 ust. 1 lit. c i e RODO – tj. przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze wynikającego z realizacji przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego; ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego,

b) art. 6 ust. 1 lit. a RODO – tj. wyrażonej zgody w przypadku podania danych kontaktowych celem ułatwienia kontaktowania się (nr telefonu, adres e-mail).

5. Podanie danych osobowych wynikających z przepisów prawa jest obowiązkowe, w pozostałym zakresie jest dobrowolne (np. nr tel., adres e-mail).
6. Pani/Pana dane będą przechowywane nie dłużej niż jest to konieczne do osiągnięcia celu oraz przez okres wymagany kategorią archiwalną BE 10 (10 lat od roku następującego po roku zakończenia sprawy) – dot. opłaty planistycznej, B5 (5 lat od roku następującego po roku zakończenia sprawy) – dot. wypisów i wyrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wniosków w prawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, A – dot. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzji celu publicznego (tj. 25 lat w siedzibie Administratora, a po tym okresie zostaną przekazane do archiwum państwowego).
7. Odbiorcami Państwa danych osobowych mogą być: organy władzy publicznej, inne osoby i podmioty, które na podstawie obowiązujących przepisów uzyskują dostęp do danych, strony postępowania oraz inne podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa. W przypadku kiedy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany przez wykonawcę wyłonionego w drodze przeprowadzonego przetargu, podane dane osobowe będą udostępnione

wykonawcy w zakresie niezbędnym do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8. Administrator nie przekazuje Pani/Pana danych do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Posiada Pani/Pan prawo żądania od Administratora (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa):

a) na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących, w tym prawo do uzyskania kopii danych;
b) na podstawie art. 16 RODO prawo do żądania sprostowania (poprawienia) danych osobowych;
c) prawo do usunięcia danych – przysługuje w ramach przesłanek i na warunkach określonych w art. 17 RODO,
d) prawo ograniczenia przetwarzania – przysługuje w ramach przesłanek i na warunkach określonych w art. 18 RODO,
e) prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania – przysługuje w ramach przesłanek i na warunkach określonych w art. 21 RODO (w przypadku wniesienia sprzeciwu Administrator przestanie przetwarzać dane, chyba że będzie w stanie wykazać, że w stosunku do tych danych istnieją ważne prawnie uzasadnione podstawy do przetwarzania, nadrzędne wobec interesów, praw i wolności osoby, której dane dotyczą lub podstawy do ustalenia, dochodzenia i obrony roszczeń),
f) prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych).

10. W oparciu o Pani/Pana dane osobowe Administrator nie będzie podejmował zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania.

Mapa w skali 1:1000

Jednostka ewidencyjna: BRANIEWO MIASTO

Obręb: OBRĘB9

Załącznik graficzny do decyzji

nr 29/04 z dnia 13.05.2024 r.

linia rozgraniczająca teren inwestycji

granice terenu analizowanego

Cel wydruku: analiza

Z upoważnienia Burmistrza
Herbert Szymorek
Podinspektor
ds. planowania przestrzennego

Braniewo, dnia 22.01.2026 r.

WGN.6730.2.2024.NSz

ZAŚWIADCZENIE

o ostateczności decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 217 § 1 i § 2 oraz art. 16 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r., poz. 1691 z późn. zm.) zaświadcza się, że: decyzja o warunkach zabudowy nr 29/04 wydana przez Burmistrza Miasta Braniewa z dnia 13.05.2024 r., znak sprawy: WGN.6730.2.2024.NSz,
dla inwestycji polegającej na: zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku handlowego na budynek magazynowo-biurowy połączoną z nadbudową rozbudową oraz przebudową, na działce ewidencyjnej nr35/5 i 35/8, obręb 9, położonej w Braniewo, stała się ostateczna w dniu 26.11.2024 r., wobec niewniesienia odwołania w ustawowym terminie.

Niniejsze zaświadczenie wydaje się na wniosek Joanny Cieplickiej działającej z upoważnienia Krzysztofa Myszki w celu przedłożenia w starostwie powiatowym.

Z UP. BURMISTRZA

NORBERT SZYMOREK

INSPEKTOR

DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEG

Otrzymują:
1. Wnioskodawca;
2. a/a

Załączniki:

1. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych.

Sporządził: Norbert Szymorek, tel. 55 644 0117

Signed by / Podpisano przez:
Norbert Szymorek
Date / Data: 2026-01-23 12:26

Wodociągi Miejskie Sp. z o.o.
ul. Olsztyńska 10
14-500 Braniewo
tel. / fax (0 55) 644 24 17

WARUNKI TECHNICZNE NR 19/B/2025
DOSTAWY WODY I ODBIORU ŚCIEKÓW

OBIEKT: Zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku handlowego na budynek magazynowo – biurowy z przebudową i nadbudową

INWESTOR: STUDENTART Krzysztof Myszka
Dąbrowa 12/2 14-526 Płoskinia

ADRES OBIEKTU: 14-500 Braniewo ul. Olsztyńska–dz. nr 35/5 obr.9

1.0. Warunki dostawy wody:
Istniejąca sieć wodociągowa w ul. Olsztyńska

2.0. Szczegółowe warunki techniczne podłączenia do sieci wodociągowej.
trójnik

2.1. Instalację wodociągową wewnętrzną podłączyć za pomocą
- trójnika
dopuszcza się włączenie do istniejącego przyłącza w dz. nr 35/8 do nieruchomości położonej na działce nr 35/10 po uzyskaniu zgody współwłaściciela/współwłaścicieli dz. nr 35/8

2.2. Dla zarejestrowania ilości pobranej wody należy przewidzieć wodomierz skrzydełkowy lub śrubowy umieszczony:
- w studni wodomierzowej oraz zawór antyskażeniowy zgodnie z PN-EN 1717 lub w pomieszczeniu technicznym

2.3. Studzienka wodomierzowa winna być szczelna i wykonana z kręgów żelbet. np. prod. PPU „ALSYBET" Sp. z o.o. w Kurzętniku lub innych o podobnych właściwościach.

3.0. Warunki odprowadzenia ścieków sanitarnych:
ul. Olsztyńska - sieć kanalizacji sanitarnej

4.0. Szczegółowe warunki techniczne odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci miejskiej

dopuszcza się włączenie do istniejącego przyłącza w dz. nr 35/8 do nieruchomości położonej na działce nr 35/10 po uzyskaniu zgody współwłaściciela/współwłaścicieli dz. nr 35/8

4.1 Na przykanaliku kanalizacji sanitarnej należy umieścić studzienkę rewizyjną np. typu TEGRA prod. VAVIN lub innej o podobnych właściwościach.

5.0 Warunki odprowadzenia wód opadowych:

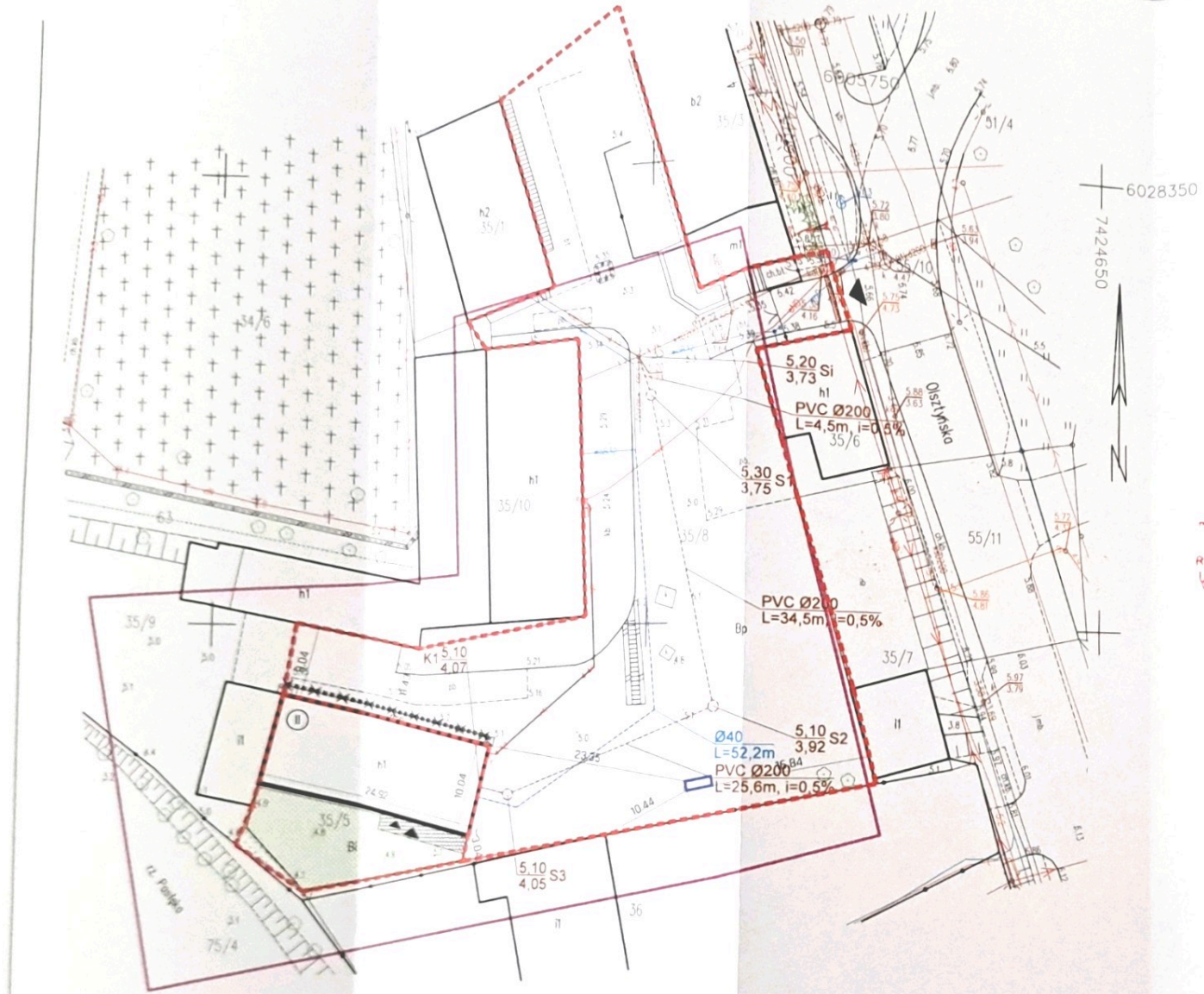
Brak technicznych możliwości – brak sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe odprowadzić powierzchniowo

I. Odbiorca jest zobowiązany udostępnić nieodpłatnie dostawcy teren nieruchomości, na którym znajduje się przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne celem przeprowadzenia prac remontowych oraz współudział z dostawcą w zakresie utrzymania przyłącza w należytym stanie technicznym.
II. Integralną część niniejszych warunków technicznych stanowią odnośne przepisy i normy.
III. Niniejsze warunki techniczne muszą być bezwzględnie załączone do projektu technicznego urządzeń wod.-kan. w/w obiektu.
IV. Termin ważności niniejszych warunków wygasa po upływie 1 roku od daty ich wystawienia.
V. Wykonanie włączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i burzowej należy bezwzględnie zlecić jej użytkownikowi tj. Spółce z o.o. „ Wodociągi Miejskie" w Braniewie.

Braniewo, dnia 07.11.2025 r.

DYREKTOR TECHNICZNY
mgr inż. Jerzy Wilkowski

Warunki techniczne 19/B/2025



Uzgodniono pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń (z zastrzeżeniami)

27.01.26 Lp 12/26

mgr inż. Witold Bystrzanowski
Rzeczoznawca do spraw sanitarno-higienicznych
Uprawnienia Głównego Inspektora Sanitarnego
Nr 86-BPIO/95 w zakresie
budownictwa przemysłowego i ogólnego
zam. 80-124 Gdańsk, ul. Domeyki 4
tel. 607 292 733

Poświadczam, że niniejszy dokument został oprac i kartograficznych, których rezultaty zawiera oper Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odp oświadczenia	
Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	
Organ Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, który otrzymał zgłoszenie prac geodezyjnych	
Wykonawca prac geodezyjnych	Ge
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	N
Imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych kierownika prac geodezyjnych	

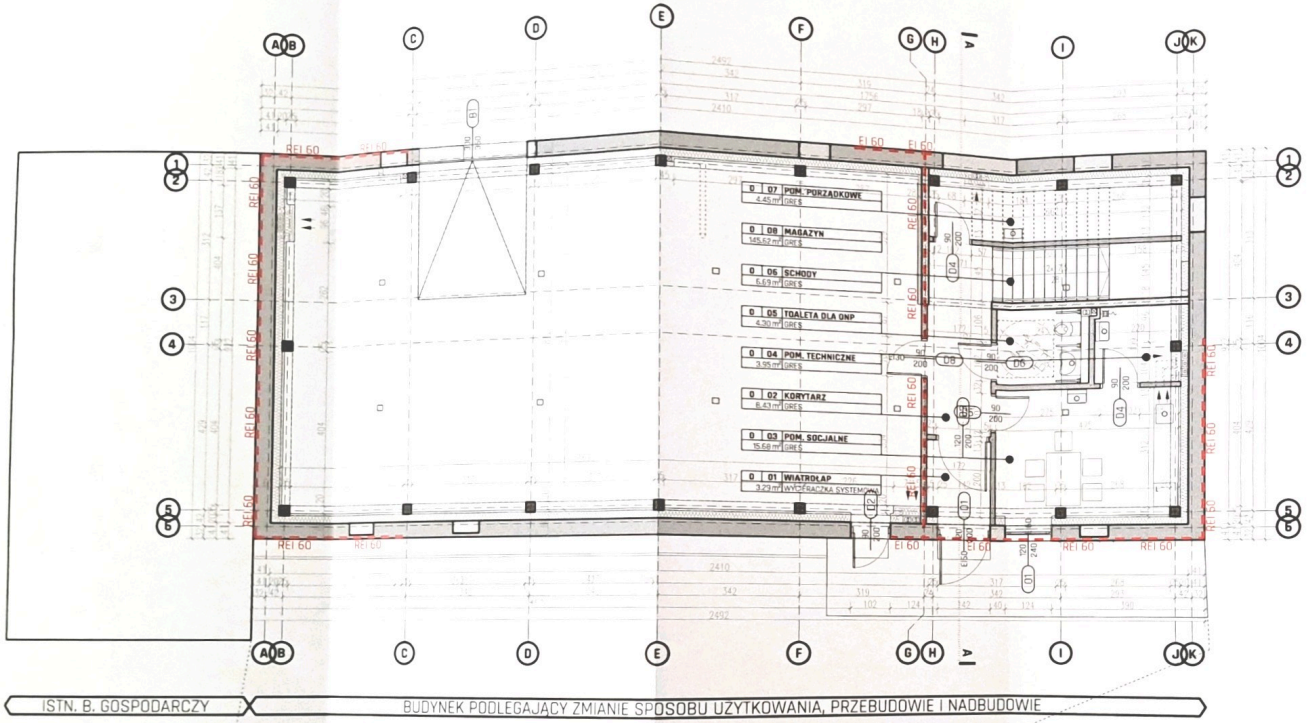
Powiat : braniewski
miasto Braniewo- 280201_1
obręb 9 280201_1.0009
działka 35/ 5, 35/ 8

Mapa do celów projektowych

1. Osnowa - Układ państwowy "2000/7"
2. Poziom odniesienia EVR 2007-NH (Amsterdam). Skala 1:500
3. Nie wyklucza się istnienia w terenie innych, nie wskazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych które nie były zgłoszone do inwentoryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.
4. Mapa do celów projektowych została wykonana bez ustalenia czy w granicach przedmiotowych działek grunty zostały obciążone służebnościami gruntowymi.
5. Granice działek wniesiono na podstawie danych numerycznych udostępnionych przez PODGiK, bez prawnego ustalania granic.

wykonawca:
PRZEDSIĘBIORSTWO
Usług Geodezyjno-Kartografic
GEOMIERZ S.C.
1500 Braniewo ul. Błotna 21
NIP 582-12-90-119 tel. 606252

Braniewo dn. 27.11.2025r.



ISTN. B. GOSPODARCZY | BUDYNEK PODLEGAJĄCY ZMIANIE SPOSOBU UŻYTKOWANIA, PRZEBUDOWIE I NADBUDOWIE

LEGENDA:

- Istniejąca ściana z cegły pełnej.
- Konstrukcyjne elementy żelbetowe wg PT Konstrukcji
- Ściana z bloczków wapienno-piaskowych
- Ściana z cegły pełnej.
- Podciągi i nadproża wg PT Konstrukcji
- Ściana działowa szkieletowa, podwójna płyta z obu stron.
- Termoizolacja z wełny mineralnej.
- REI60 Przegroda w klasie REI60
- EI60 Przegroda w klasie EI60
- 1 OS konstrukcyjna budynku.
- A Oznaczenie przekroju.
- +-9.49 Kota wysokościowa wykończeniowa.
- +-10.21 Kota wysokościowa konstrukcyjna.
- 2% Spadek powierzchni określony w %.
- K | NR | POM / P m² | POS. Metka pomieszczenia (K- kondygnacja, NR - numer pom., P- pole powierzchni, POM- nazwa, POS- posadzka).
- Wskaźnik pomieszczenia.
- nxh / S Kierunek i opis schodów (n- ilość stopni, h- wysokość stopnia, s- szerokość stopnia)
- 0 / S / H Szpilka stolarki (0 - symbol, S- szerokość, H-wysokość)
- Plon kanalizacji sanitarnej Ø110 wg PT. B. Sanitarnej.
- Otwór w stropie powyżej.
- Otwór w stropie poniżej.
- hp=40cm Oznaczenie wysokości parapetu na gotowo.

UWAGI:

- Wszystkie roboty należy wykonywać zgodnie z Polskimi Normami, Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych, opracowanymi przez Instytut Techniki Budowlanej oraz zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.
- Projekt architektoniczno-budowlany należy rozpatrywać łącznie z projektami technicznymi.
- Przed rozpoczęciem prac budowlano-montażowych wykonawca zobowiązany jest do sprawdzenia projektu i weryfikacji wszystkich wymiarów na budowie. O wszystkich niezgodnościach projektu i założeń konstrukcyjnych ze stanem faktycznym należy niezwłocznie poinformować projektanta w formie pisemnej.
- Wszelkie elementy ruchome, elementy wyposażenia, w szczególności elementy stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, szkleń, fasad, okładzin elewacyjnych, balustrad, poręczy i pochwytów, odbojników wewnętrznych i innych należy zamawiać i wykonywać/ montować na podstawie zweryfikowanych obmiarów rzeczywistych wykonanych na obiekcie.
- Przy wykonywaniu otworów drzwiowych i okiennych należy skonfrontować wymiary z zestawieniem stolarki oraz faktycznym zamawianym asortymentem dla uniknięcia nieścisłości. W razie rozbieżności należy skonsultować się z projektantem przed zamówieniem.
- Dopuszcza się zastosowanie materiałów zamiennych pod warunkiem, że posiadają one cechy nie gorsze jakościowo i technicznie od wskazanych w projekcie, a także pod warunkiem uzyskania zgody projektanta, o ile nie wpływają istotnie na walory projektowanego obiektu.
- Wszystkie elementy konstrukcyjne należy przyjmować według pozycji opisanych na schematach lokalizacyjnych w PT Konstrukcji.
- Każdy składnik projektowy należy rozpatrywać i rozpoznawać w dokumentacji w kontekście wszystkich rysunków, które do tego składnika się odnoszą z uwzględnieniem wszystkich informacji opisowych.
- Brak wskazania na rysunku technicznym elementu, którego zastosowanie wynika ze znanych lub powszechnie przyjętych rozwiązań w zakresie sztuki budowlanej nie zwalnia wykonawcy z konieczności skalkulowania i zastosowania takiego elementu w porozumieniu z inwestorem, a także z projektantem i za jego zgodą.
- Wszystkie materiały powinny posiadać odpowiednie aprobaty, certyfikaty i zgodności z przeznaczeniem wg "Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie" i pozostałych przepisów i norm.
- Dokumentacja chroniona jest prawem autorskim - Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 1994r. Nr 24, poz. 83, z późniejszymi zmianami). Wszelkie proponowane zmiany dokumentacji części architektonicznej należy uzgodnić z projektantem. Zmiany należy przedłożyć w formie propozycji, wniosku materiałowego lub rozwiązania projektowego do akceptacji przed ich wprowadzeniem.

uzgodniono pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń (z zastrzeżeniem)

27.01.26 Lp. 12/27

mgr inż. Witold Bystrzanowski
specjalista do spraw sanitarno-higienicznych
Wojewódzkiego Inspektoratu Sanitarnego
w 85-810/95 w zakresie
budownictwa przemysłowego i ogólnego
ul. 80-124 Gdańsk, ul. Dolneyki 4
tel. 607 292 733

OPRACOWANIE CHRONIONE JEST PRAWEM AUTORSKIM

CADA ARCHITEKCI
JOANNA CIEPLIŃSKA
UL. HEWELIUSZA 11 /6M1 T. 0049 509 857 299
80-890 GDAŃSK E. PRACOWNIA@CADA.PL

CADA

NAZWA PROJEKTU:
ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU HANDLOWEGO NA BUDYNEK MAGAZYNOWO-BIUROWY Z NADBUDOWĄ I PRZEBUDOWĄ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU

ADRES PROJEKTU:
BRANIEWO, UL. OLSZTYŃSKA 4
Działka: 35/ 5, 35/ 8 i Obręb 9

BRANŻA: ARCHITEKTURA
SKALA: 1:100

TYTUŁ RYSUNKU:
RZUT KONDYGNACJI 0

PROJEKTANT ARCHITEKTURY: PODPIS
MGR INŻ. ARCH. JOANNA CIEPLIŃSKA
DS/PODKK/V/2018
Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

SPRAWDZAJĄCY ARCHITEKTURY: PODPIS

FAZA:	DATA:	NUMER:	REWIZJA:	
PAB	2025.12.18	297*570	01	A.1.0