

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

Nazwa:

### **PROJEKT ELEWACJI FRONTOWEJ BUDYNKU BIUROWEGO PRZY UL. WASZYNGTONA 34/36 W GDYNI**

#### **OPINIA TECHNICZNA WRAZ Z OPISEM TECHNICZNYM**

Części składowe opracowania:

##### **1. Część ogólna:**

1.1.	Oświadczenie projektanta.....	2
1.2.	Kopia uprawnień i zaświadczenie projektanta.....	3-7
1.3.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.....	8-16
1.4.	Informacja BIOZ.....	17-22

##### **2. Opis techniczny:**

2.1.	Podstawa, cel opracowania i zakres opracowania.....	23
2.2.	Materiały wykorzystane w projekcie.....	23
2.3.	Stan istniejący i lokalizacja.....	23-28
2.4.	Analiza historycznego wykończenia elewacji.....	29-33
2.5.	Opis projektowych rozwiązań elewacji budynku.....	33-36
2.6.	Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.....	36
2.7.	Uwagi końcowe	
2.7.1.	Prace związane.....	36
2.7.2.	Warunki BHP.....	37
2.7.3.	Ocena wpływu na środowisko.....	37

##### **3. Część rysunkowa:**

###### *ARCHITEKTURA*

Rys. A01 Plan zagospodarowania terenu – stan istniejący

Rys. A02 Elewacja północna – stan projektowany

Rys. A03 Elewacja wschodnia – stan projektowany

Rys. A04 Detal strefy cokołowej

## OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Zgodnie z art.20 ust. 4 ustawy: Prawo Budowlane oświadczam, że projekt  
*„remontu elewacji frontowej budynku biurowego przy ulicy Waszyngtona 34/36 w Gdyni”,*  
został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej

Projektant:  
(architektura)

.....

Sprawdzający :  
(architektura)

.....



**GŁÓWNY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**

Warszawa, 2012-02-07

DSW/ORZ/600/790/12  
AMR

**DECYZJA**

Na podstawie art. 12 ust. 7 i art. 88a ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.),

**SYLWIA MARIA DRAŻKIEWICZ-KUCZYŃSKA**

**magister inżynier architekt**

uprawniona na mocy decyzji

Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów

z dnia 09.12.2011 r., znak sprawy: PO/KK/w/0515

nr decyzji 432/POOKK/2011

do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie

w specjalności architektonicznej

obejmującej projektowanie

bez ograniczeń

**została wpisana**

**DO CENTRALNEGO REJESTRU OSÓB POSIADAJĄCYCH UPRAWNIENIA BUDOWLANE  
pod pozycją 810/12/U/C**

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony, zgodnie z art. 107 § 4 Kpa, nie wymaga uzasadnienia.

Strona może wystąpić na podstawie art. 127 § 3 Kpa z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

Ostateczna decyzja o wpisie do centralnego rejestru, o którym mowa w art. 88a ust 1 pkt 3 lit. a, stanowi podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Ponadto z uwagi, iż niniejsza decyzja uwzględnia w całości żądanie strony, na podstawie art. 130 § 4 Kpa, podlega wykonaniu przed upływem terminu do wystąpienia strony z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Otrzymują:

1. Pani Sylwia Drażkiewicz-Kuczyńska  
ul. Portowa 4/6  
81-350 Gdynia
2. Okręgowa Izba Architektów
3. a/a



z upoważnienia  
GŁÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO  
ZASTĘPCA DYREKTORA DEPARTAMENTU SPRAW I WNIOSKÓW  
*Tomasz Osiecki*



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

POMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: PO/KK/w/0515

Gdańsk, dnia 09 grudnia 2011 r.

**DECYZJA nr 432/POOKK/2011**

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3, art. 13 ust. 1 pkt 1 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm.), § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.)

**stwierdza się, że**

**Pani**

mgr inż. arch. Sylwia Maria Drazkiewicz- Kuczyńska

urodzona w dniu 27.05.1976 r. w Gdańsku

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową  
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**

**w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń**

Decyzja niniejsza, jako uwzględniająca w całości żądanie strony, nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Członkowie Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP:

Przewodnicząca  
Komisji

Elżbieta  
Zdunkowska-  
Mróz

Wiceprzewodniczący  
Komisji

Romuald Cieluch

Sekretarz  
Komisji

Joanna  
Wciorka - Konat

Członek  
Komisji

Daniela Milan-  
Konopka

Członek  
Komisji

Barbara  
Wilemborek

Członek  
Komisji

Antoni  
Wolański

Otrzymują:

1. Strona (wnioskodawca): Sylwia Maria Drazkiewicz- Kuczyńska, 81-350 Gdynia, Portowa 4/6
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
  - 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
  - 2) Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP.
3. a.a.





IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

**ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**  
(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Sylwia Maria Drażkiewicz-Kuczyńska**

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **432/POOKK/2011**, jest wpisana na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-1177**.

Członek czynny od: 09-06-2014 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 04-09-2018 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **28-02-2019 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Bartosz Macikowski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**PO-1177-64Y5-7DDE-D6E2-EY72**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

POMORSKI URZĄD WOJEWÓDZKI  
(5) W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ  
Architektury i Budownictwa  
80-810 Gdańsk, ul. Okopowa 21/27

Gdańsk, dnia 2001-11-09

AB-II-7131/01

DECYZJA NR 156/Gd/01

Na podstawie art. 13 ust. 1 pkt <sup>1</sup>..... art. 14 ust. 1 pkt <sup>1</sup>..... ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane /tekst jednolity: Dz. U. Nr 106 poz. 1126 z 2000 r. z późn. zm./ oraz § 9 ust. 1 § - rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji w budownictwie /Dz. U. Nr 8, poz. 38 z 1995 r./

n a d a j ę :

Hannie R u s z k o w s k i e j

Pani/u.....  
magister inżynier architekt

ur. w dniu 15 września 1973 r. w Gdańsku

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej

w zakresie projektowania bez ograniczeń



UP. WOJEWODY  
Dyrektor Wydziału

Otrzymuje:

- 1/ Pani Hanna Ruszkowska  
ul. Wagnera 11  
80-167 Gdańsk
- 2/ a/a



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

### **ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**

(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Hanna Izabela Ruszkowska-Świąder**

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **156/Gd/01**,  
jest wpisana na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP  
pod numerem: **PO-0434**.

Członek czynny od: 22-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 12-04-2018 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-12-2018 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Ryszard Comber, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**PO-0434-5CY5-AY39-69DD-A143**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny  
zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl)  
lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.



### 1.3. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, uchwalonego Uchwałą nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009r.

#### **Karta terenu: 37UMW3**

*Żadne z prac remontowych ujętych w niniejszym opisie nie narusza warunków wskazanych w Miejskowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego oraz w karcie terenu.*

Załącznik do obwieszczenia Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego

#### **Uchwała Nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r.**

#### **w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami<sup>2)</sup>) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

#### **§ 1**

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, oznaczony numerem ewidencyjnym 1105 obejmujący obszar o powierzchni 64,92 ha, którego granice przebiegają:

- od północy i wschodu – wzdłuż ul. Jana z Kolna, placu Kaszubskiego, ulic Derdowskiego, Waszyngtona, al. Jana Pawła II, następnie wzdłuż linii brzegowej morza,
- od południa – wzdłuż ciągu pieszego na przedłużeniu bulwaru Nadmorskiego, następnie wzdłuż ulic Armii Krajowej, Wybickiego, Świętojańskiej, 10 Lutego,
- od zachodu – wzdłuż ul. Dworcowej i placu Konstytucji,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

#### **§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 97 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi numerami dwucyfrowymi od 01 do 97 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 89 oznaczone symbolami literowymi lub literowo - cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

#### **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

#### **Tereny zabudowy usługowej**

#### **U – Zabudowa usługowa**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> dopuszczone są jedynie na terenach oznaczonych dodatkowo symbolem UC.

#### **UC – Tereny dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

#### **UK – Usługi kultury**

#### **UO – Usługi oświaty i wychowania**

#### **UN – Usługi nauki**

#### **UZ – Usługi zdrowia**

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413.



**US – Usługi sportu i rekreacji**

**UM – Usługi turystyki morskiej**

**UT – Usługi turystyki**

Usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii.

**Tereny zieleni i wód**

**ZP – Zieleń urządzona**

**ZPL – Brzeg morski, plaża**

**WM – Wody morskie**

**Tereny infrastruktury technicznej**

**W – Tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę**

**K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**

**E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

**Tereny komunikacji**

**KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

**KD-L j/p – Drogi i ulice publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

**KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

**KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**

**KDW – Drogi wewnętrzne**

**KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej**

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.

3. Funkcja wyłączona jest to użytkowanie niepożądane na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczone.

4. Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 12 ust. 2.

6. Zakres użytkowań dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, ograniczony jest zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane), zawartymi w karcie danego terenu w § 12 ust. 2.

### § 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej zabudowy terenu uwzględniające istniejącą tkankę miejską wykształconą w okresie międzywojennym poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nakaz nawiązania do zabudowy historycznej w otoczeniu;
- 2) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych poprzez kształtowanie niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej wzdłuż nabrzeży i na zakończeniu Mola Południowego oraz na kierunkach głównych otwarć widokowych;
- 3) uzyskanie śródmiejskiego zespołu usługowo – mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiącego istotny element założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;

- 4) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic oraz głównych nabrzeżnych ciągów pieszych, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

#### § 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) na przylegających do obszaru planu morskich wodach wewnętrznych Zatoki Gdańskiej został wyznaczony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – pod nazwą Zatoka Pucka, kod obszaru - PLB 220005 (wyznaczony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000); obowiązują zakazy, ograniczenia i nakazy wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

#### § 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) obszar objęty planem stanowi część historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A – 1815 decyzją PWKZ.R.4190-14/2257-2/2007 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21 września 2007 r. (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);
  - 2) ustala się następujące zasady ochrony historycznego zespołu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, wpisanego do rejestru zabytków:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących otoczenie zespołu zabytkowego (dotyczy nowych obiektów lub rozbudowy/nadbudowy obiektów istniejących);
    - b) nową zabudowę należy dostosować skalą do istniejącej zabudowy sąsiedniej, wymagane jest nawiązanie wysokością budynków projektowanych w zwartych pierzejach zabudowy, do poziomu gzymsu, attyki budynków istniejących – wyjątki od tej zasady dopuszczone są w przypadku, gdy wysokość istniejącego, sąsiedniego budynku odbiega o więcej niż 1 kondygnację od dopuszczalnej wysokości w danej pierzei zabudowy, ustalonej w karcie terenu; w projekcie budowlanym należy przedstawić zamierzenie inwestycyjne w rozwinięciu pierzei ulicy;
    - c) ochrona jednorodnej formy architektonicznej budynków tworzących zespół zabudowy; dla projektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów, ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
    - d) ustala się zachowanie historycznego charakteru nawierzchni na ul. Starowiejskiej oraz ul. Szkolnej (kamiennego bruku i krawężników); w przypadku remontu lub przebudowy ulicy, dopuszcza się przełożenie nawierzchni, wymianę technicznie zużytych elementów i korektę obrysu, pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
    - e) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu dawnego przebiegu ul. Starowiejskiej (z okresu przedmiejskiego), oznaczonego na rysunku planu;
    - f) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu gimnazjum nr 1 przy ul. 10 Lutego 26 dawnego przebiegu ul. Szkolnej;
    - g) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu dawnego przebiegu linii brzegu morskiego, oznaczonego na rysunku planu;
    - h) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych oraz badań konserwatorskich i architektonicznych, a także podejmowanie innych działań, które mogłyby



- prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu historycznego zespołu urbanistycznego, dokonywanie podziałów nieruchomości, zmiany zagospodarowania terenu, w tym lokalizacja obiektów tymczasowych, niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 3) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):
- a) dom Antoniego Abrahama, ob. Muzeum Miasta Gdyni, ul. Starowiejska 30, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 338 z dnia 10.11.1969 r., Nr w rejestrze 496),
  - b) budynek biurowy Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, później PLO, ul. 10 Lutego 24, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 492 z dnia 05.07.1972 r., Nr w rejestrze 618),
  - c) kamienica Jurkowskiego, Skwer Kościuszki 16, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 882 z dnia 30.06.1983 r., Nr w rejestrze 1028),
  - d) zespół Hali Targowej, ul. Wójta Radtkego 38, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 895 z dnia 15.12.1983 r., Nr w rejestrze 1044),
  - e) kościół parafialny p.w. NMP Królowej Polski, róg ulic Świętojańskiej i Armii Krajowej, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 896 z dnia 25.01.1984 r., Nr w rejestrze 1049),
  - f) budynek d. Banku Polskiego, róg ulic 3 Maja i 10 Lutego, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 906 z dnia 11.07.1984 r., Nr w rejestrze 1061),
  - g) Dom Żeglarza Polskiego, ob. Akademia Morska, al. Jana Pawła II 3, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-991 z dnia 23.03.1987 r., Nr w rejestrze 1150),
  - h) Dom Marynarza Szwedzkiego, ul. Jana z Kolna 25, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1004 z dnia 25.03.1987 r., Nr w rejestrze 1155),
  - i) kamienica Hundsdořów, róg ulic Starowiejskiej 7 i Abrahama 2, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-951 z dnia 30.04.1987 r., Nr w rejestrze 1160),
  - j) budynek Sądu Rejonowego, pl. Konstytucji 5, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1034 z dnia 28.09.1988 r., Nr w rejestrze 1258),
  - k) klasztor Zgromadzenia SS. Miłosierdzia św. Wincentego a Paulo, ul. Starowiejska 2, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1082 z dnia 20.12.1989 r., Nr w rejestrze 1300),
  - l) dom mieszkalny, ul. Starowiejska 10a, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 1123 z dnia 10.04.1995 r., Nr w rejestrze 1535),
  - m) hotel „Bristol”, ul. Starowiejska 1, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1077 z dnia 29.04.1996 r., Nr w rejestrze 1597),
  - n) dom mieszkalny wójta Radtkego, ul. 10 Lutego 2, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1157 z dnia 29.11.1996 r., Nr w rejestrze 1610),
  - o) kamienica Pręczkowskich z kinem „Polonia” (później „Goplana”), Skwer Kościuszki 10/12, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1159 z dnia 19.12.1996 r., Nr w rejestrze 1617),
  - p) budynek biurowo-mieszkalny, d. Biuro Budowy Portu, ul. Waszyngtona 38, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1263 z dnia 10.11.1969 r., Nr w rejestrze 1769);
- 4) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów wg poniższych zasad:
- a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
    - obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt 3,
    - budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
      - i) kamienica Ludwika Grzenkowicza z oficynką (pierwsza kamienica gdyńska), ul. Abrahama 5,
      - ii) kamienica Tuchołki, ul. Armii Krajowej 9,
      - iii) biurowiec Izby Arbitrażowej Bawełny, ul. Derdowskiego 7,
      - iv) budynek d. Stacji Morskiej, ob. Akwarium Gdynskie, al. Jana Pawła II 1,
      - v) budynek d. Domu Marynarza, ob. Dom Rybaka, ul. Jana z Kolna 27,



- vi) szpital Zgromadzenia SS Miłosierdzia św. Wincentego a Paulo, plac Kaszubski 10,
  - vii) kamienica Peszkowskiego, Skwer Kościuszki 14,
  - viii) dawny pensjonat siostr Radtke, ul. 10 Lutego 4,
  - ix) budynek d. Banku Gospodarstwa Krajowego, ul. 10 Lutego 8,
  - x) budynek Poczty Głównej, ul. 10 Lutego 10,
  - xi) willa „Luiza”, ul. 10 Lutego 18,
  - xii) budynek d. szkoły powszechnej, ob. gimnazjum nr 1, ul. 10 Lutego 26,
  - xiii) kamienica Cichońskich i Ziegerhirte, ul. 3 Maja 21/Zgoda 10,
  - xiv) budynek mieszkalny pracowników ZUPU, ul. 3 Maja 22/24 (w zespole z budynkiem ul. 10 Lutego 24),
  - xv) dom mieszkalno-usługowy, ul. Pułaskiego 3/5,
  - xvi) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 9,
  - xvii) kamienica Tutkowskiego, ul. Starowiejska 11,
  - xviii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 22/24,
  - xix) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 52,
  - xx) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 58,
  - xxi) kamienica Budyna, ul. Świętojańska 9,
  - xxii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 10,
  - xxiii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 13,
  - xxiv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 14,
  - xxv) kamienica Jana Radtke, ul. Świętojańska 18,
  - xxvi) kamienica Skwiercza, ul. Świętojańska 23,
  - xxvii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 37,
  - xxviii) kamienica Jana i Julii Opalińskich, ul. Świętojańska 33/35,
  - xxix) budynek d. Państwowego Instytutu Meteorologicznego, ul. Waszyngtona 42,
  - xxx) budynek mieszkalny dawnych pracowników poczty, ul. Władysława IV 25,
  - xxxi) budynek d. Państwowego Banku Rolnego, ul. Wójta Radtkego 53;
- b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
- budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
  - i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 9,
  - ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 10,
  - iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 11,
  - iv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 15,
  - v) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 17,
  - vi) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 20,
  - vii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Armii Krajowej 11,
  - viii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Armii Krajowej 24,
  - ix) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Armii Krajowej 26,
  - x) budynek d. schroniska i świetlicy Kolejowego Przysposobienia Wojskowego, ob. budynek usługowy, ul. Jana z Kolna 55,
  - xi) kamienica Florentyny Skwiercz – przedwojenna część, Skwer Kościuszki 15,
  - xii) kamienica mieszkalno-usługowa, Skwer Kościuszki 20,
  - xiii) kamienica Jerzego Krzyżanowskiego, ul. 10 Lutego 30,
  - xiv) kamienica narożna mieszkalno-usługowa, ul. 10 Lutego 32,
  - xv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. 3 Maja 14,
  - xvi) dom mieszkalny, ul. 3 Maja 14 A,
  - xvii) kamienica narożna Leona Mazalona, ul. Mściwoja 2,
  - xviii) kamienica Stefana Załęskiego, ul. Mściwoja 3,
  - xix) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Mściwoja 9,
  - xx) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Mściwoja 10,
  - xxi) kamienica Eugeniusza Żmijewskiego, Eugenii Wąsowskiej i Henryki Zaorskiej, ul. Słowackiego 18 (plac Grunwaldzki 18),
  - xxii) willa Kapitana Schmidta, ul. Starowiejska 8,
  - xxiii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 16,



- xxiv) kamienica narożna mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 17,
  - xxv) kamienica narożna mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 19,
  - xxvi) kamienica Agnieszki Bradke, ul. Starowiejska 21,
  - xxvii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 23,
  - xxviii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 24 A,
  - xxix) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 25,
  - xxx) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 26,
  - xxxi) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 28,
  - xxxii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 28 A,
  - xxxiii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 32,
  - xxxiv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 34,
  - xxxv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 37,
  - xxxvi) kamienica narożna mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 47,
  - xxxvii) budynek d. magistratu, ob. budynek mieszkalno-usługowy, ul. Starowiejska 50,
  - xxxviii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 54,
  - xxxix) dawny budynek gospodarczy Grubby, ul. Starowiejska 58A,
  - xl) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 3,
  - xli) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 13A,
  - xlii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 15,
  - xliii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 16,
  - xliv) kamienica Stanisława Lisieckiego, później Komunalnej Kasy Oszczędności, ul. Świętojańska 17,
  - xlv) kamienica narożna mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 39,
  - xlvi) budynek biurowy, ul. Waszyngtona 34-36,
  - xlvii) dom mieszkalny pracowników ZUPU, ul. Władysława IV 23,
  - xlvihi) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Władysława IV 30A,
  - xlix) budynek szpitala miejskiego – część przedwojenna, ul. Wójta Radtkego 1,
  - l) kamienica mieszkalna, ul. Wójta Radtkego 43,
  - li) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Wybickiego 3,
  - lii) kamienica mieszkalna, ul. Zgoda 4-6,
  - liii) dom mieszkalny pracowników ZUPU, ul. Zygmunta Augusta 6,
  - liv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Zygmunta Augusta 9,
  - lv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Żeromskiego 45-47;
- c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń** obejmująca:
- budynki historyczne z okresu przedmiejskiego, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi lub odbiegające skalą od założeń międzywojennych planów urbanistycznych, zgodnie z którymi przewidywane były do zastąpienia zabudową zwartą typu kamienicowego i których utrzymanie nie jest wymagane:
    - i) dom mieszkalny, ul. Abrahama 13,
    - ii) willa „Lucia”, ul. 10 Lutego 6,
    - iii) dom mieszkalny, ul. Starowiejska 30 A,
    - iv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 21;
- d) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
- e) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;
- f) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;



- dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
- w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
- dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
- c) linie zabudowy:
  - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) lokalizacja szklów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
  - a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 36 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) drogi – dojazd od ulic: 61 KD-Z 1/2 – Świętojańskiej, 72 KD-L 1/2 – Żeromskiego, 79 KD-D 1/2 – Pułaskiego, Derdowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
  - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### KARTA TERENU

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1105

- 1) NUMER TERENU – 37 2) POWIERZCHNIA – 1,10 ha  
3) PRZEZNACZENIE TERENU

**U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**



- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
  - b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Waszyngtona, Derdowskiego oraz Pułaskiego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
  - b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - budynek biurowo-mieszkalny, d. Biuro Budowy Portu, ul. J. Waszyngtona 38 – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1263 z dnia 10.11.1969 r., Nr w rejestrze 1769;
  - c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      - i) budynek d. Państwowego Instytutu Meteorologicznego, ul. Waszyngtona 42;
    - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek biurowy, ul. Waszyngtona 34-36.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - wysokość elewacji frontowej – do 6 kondygnacji i do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
    - w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
    - dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
  - c) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
    - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
  - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
  - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
  - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;



- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI
  - a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 37 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) drogi – dojazd od ulic: 62 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – Waszyngtona, 72 KD-L 1/2 – Żeromskiego, 80 KD-D 1/2 – Pułaskiego, Derdowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## KARTA TERENU

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1105**

- |                 |      |                 |           |
|-----------------|------|-----------------|-----------|
| 1) NUMER TERENU | – 38 | 2) POWIERZCHNIA | – 0,79 ha |
|-----------------|------|-----------------|-----------|

### 3) PRZEZNACZENIE TERENU

**U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA** – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Świętojańskiej, Pułaskiego oraz Skweru Kościuszki, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- kamienica Jurkowskiego, Skwer Kościuszki 16 – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 882 z dnia 30.06.1983 r., Nr w rejestrze 1028;
- c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
    - i) kamienica Peszkowskiego, Skwer Kościuszki 14,
    - ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 13,
  - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
    - i) kamienica mieszkalno-usługowa, Skwer Kościuszki 20,
    - ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 13A,
    - iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 15,
    - iv) kamienica Stanisława Lisieckiego, później Komunalnej Kasy Oszczędności, ul. Świętojańska 17.



# INFORMACJA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

<b>BRANŻA:</b>	ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA
<b>TEMAT:</b>	PROJEKT ELEWACJI FRONTOWEJ BUDYNKU BIUROWEGO, PRZY UL. WASZYNGTONA 34/36 W GDYNI
<b>ADRES:</b>	BUDYNEK BIUROWY, UL. WASZYNGTONA 34/36, 81-342 GDYNIA DZIAŁKA nr 2799, OBRĘB 0026 ŚRÓDMIEŚCIE
<b>INWESTOR:</b>	PHN SPV 16 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. al. Jana Pawła II 12, lok. V/4, 00-124 Warszawa
<b>OPRACOWANIE:</b>	mgr inż. arch. Sylwia Drązkiewicz-Kuczyńska <i>Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr 432/POOKK/2011</i>

#### **1.4. Informacje BIOZ**

##### **1) Podstawa prawna:**

- a) Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami  
Art. 20.
- b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. (Dz.U. 2003 Nr 120 poz.1126) w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- c) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. (tj. Dz.U. 2003 Nr 169 poz.11650) w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy;
- d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 06 lutego 2003 r. (Dz.U. 2003 Nr 47 poz.401) w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych.

##### **Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych prac**

Roboty ziemne-brak

##### **Roboty budowlano-montażowe:**

- 1. Ustawienie i montaż rusztowań
- 2. Demontaż/zabezpieczenie reklamy, daszku nad strefą wejścia, krat w oknach
- 3. Remont elewacji budynku wg kolejności prac wskazanej w opisie technicznym

##### **Elementy zagospodarowania terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi**

W związku z tym, że roboty budowlane będą wykonywane bez wyłączania obiektu z eksploatacji na terenie prowadzonych robót remontowo-budowlanych mogą wystąpić **zagrożenia związane z użytkowaniem budynku: ruch osób (mieszkańców oraz użytkowników budynku)**. W czasie prac budowlanych kierownik budowy powinien przeprowadzić szkolenie stanowiskowe pracowników i zapoznać ich z przepisami BHP których znajomość jest konieczna ze względu na specyfikę wykonywanych prac budowlanych.

##### **Wskazanie dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych, określające skale i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia**

- Możliwość potrącenia/okaleczenia osób trzecich korzystających z budynku w szczególności przy wejściach do budynku oraz chodnika wzdłuż budynku
- Okaleczenia wystającymi elementami stalowymi i innymi
- Praca sprzętu – naruszenie ciała w przypadku kolizji z elementami budowlanymi, przygniecenia, potrącenia
- Losowe zdarzenia medyczne (zastabnięcia, omdlenia)
- Roboty budowlane, których charakter, organizacja lub miejsce prowadzenia stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, a w szczególności przysypania ziemią i upadku z wysokości:
  - a) Roboty, przy których wykonywaniu występuje ryzyko upadku z wysokości ponad 5,0 m. W szczególności są to:
    - roboty budowlane
    - roboty wykończeniowe – praca na wysokości (rusztowania), roboty malarskie,
  - b) Przygniecenie pracownika elementem ciężkim (np. element daszka nad wejściem, kraty w oknach) podczas wykonywania robót montażowych
- Roboty budowlane, przy prowadzeniu których występują działania substancji chemicznych lub czynników biologicznych zagrażających bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi

W zależności od terminu rozpoczęcia budowy i harmonogramu robót może wystąpić sytuacja pracy na zewnątrz w warunkach temperatury poniżej - 10°C przy pracach strefy zewnętrznej

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

Każdy pracownik kierowany do robót szczególnie niebezpiecznych winien przejść, oprócz obowiązkowych szkoleń BHP, odpowiedni instruktaż poprzedzający przystąpienie do robót niebezpiecznych o danym profilu zagrożeń. Instruktaż związany z robotami szczególnie niebezpiecznymi powinien zapewnić wiadomości i praktyczne umiejętności z zakresu bezpiecznego wykonywania powierzonych prac. Instruktaż związany z robotami szczególnie niebezpiecznymi prowadzony jest przez osoby uprawnione do prowadzenia takich instruktaży, wyznaczone przez pracodawców, a na ich zlecenie także przez jednostki organizacyjne uprawnione do prowadzenia takiej działalności na podstawie odrębnych przepisów

Roboty niebezpieczne występujące w trakcie budowy obiektu grupują się w następujące profile zagrożeń:

- A związane z robotami na wysokości**
- B związane z pracą w niskiej temperaturze**
- C zachowanie zasad bezpieczeństwa podczas wykonywania robót oraz funkcjonowania budynku wraz zabezpieczeniem wejść i chodnika wzdłuż budynku**

Instruktaż związany z zagrożeniami o profilu A, (w zakresie podstawowym), B oraz C powinien dotyczyć wszystkich pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu robót budowlanych i polegać na szkoleniu omawiającym występujące zagrożenia, prezentującym przykładowe sytuacje wypadkowe i nauczającym bezpiecznego wykonywania powierzanej pracy oraz właściwych procedur postępowania w sytuacji wystąpienia szczególnego zagrożenia jak również zaistnienia wypadku.

Instruktaż związany z robotami na wysokości – profil A (w zakresie ponad podstawowym) powinien obejmować pracowników (grupy pracowników) skierowanych do tego typu robót. Instruktaż ten oprócz szkolenia teoretycznego powinien zawierać instruktaż praktyczny z posługiwania się indywidualnym sprzętem asekuracyjnym.

Przeprowadzenie / odbycie instruktażu winno być ewidencjonowane.

Zakres podstawowy instruktażu związanego z robotami na wysokości ponad 5m dotyczy robót do wykonywania których nie jest wymagane stosowanie indywidualnego sprzętu asekuracyjnego. Zakres ponad podstawowy tego instruktażu dotyczy robót, przy wykonywaniu których należy stosować indywidualny sprzęt asekuracyjny.

**Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych, w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.**

- I. Środki techniczne zapobiegające niebezpieczeństwom

W celu zapobiegania niebezpieczeństwom związanym z pracą w strefach i przy robotach szczególnie niebezpiecznych, należy stosować środki techniczne najbardziej odpowiednie ze



względu na skuteczność, dostępność, i ekonomikę stosowanych rozwiązań. Jako szczególnie właściwe, na etapie projektu budowlanego, należy wskazać:

Dla robót niebezpiecznych z zagrożeń o profilu A.:

- środki łączności bezprzewodowej;
- indywidualne środki asekuracyjne w postaci pasów i uprząży i innego sprzętu do prac na wysokości.

Dla robót niebezpiecznych z zagrożeń o profilu B:

- wyznaczenie i urządzenie ogrzewanych pomieszczeń dostępnych dla pracowników podlegających oddziaływaniu zagrożenia;
- zapewnienie odpowiedniej odzieży i ew. ciepłych posiłków.

Dla robót niebezpiecznych z zagrożeń o profilu C:

- odpowiednie zabezpieczenie i oznaczenie miejsca prac budowlanych eliminujące zdarzenia z udziałem osób postronnych
- zabezpieczenia i odpowiednie oznaczenie wejść do budynku oraz chodnika w szczególności przed wejściem do obiektu

II. Środki organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom

W celu zapobiegania niebezpieczeństwom związanym z pracą w strefach i przy robotach szczególnie niebezpiecznych, należy wdrożyć system organizacji takich robót zawierający przynajmniej następujące rozwiązania:

- wyznaczenie osób odpowiedzialnych za nadzór poszczególnych rodzajów prac niebezpiecznych;
- objęcie wszelkich robót z zakresu szczególnie niebezpiecznych bezpośrednim nadzorem osób do tego celu wyznaczonych;
- określenie wymagań bezpieczeństwa i higieny pracy związanych z poszczególnymi typami robót niebezpiecznych, w tym określenie niezbędnych środków zabezpieczających;
- stosowanie imiennego podziału pracy;
- określanie kolejności wykonywania zadań;
- stosowanie wydzielania i oznakowania stref prowadzenia robót niebezpiecznych.

Oprócz powyższego należy przestrzegać ogólnych zasad i przepisów związanych z bezpieczeństwem i higieną pracy,

z których przypominam o:

- opracowaniu i zapoznaniu pracowników z Planem bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (plan bioz);
- przeszkoleniu wszystkich pracowników w zakresie obowiązujących sygnałów alarmowych (światlnych i dźwiękowych) i obowiązujących procedur zachowań z nimi związanych;
- przeszkoleniu wszystkich pracowników w zakresie obowiązujących zachowań (procedur) związanych z zaistnieniem sytuacji wypadkowej lub alarmowej.

**UWAGA:**

Niniejsza Informacja i zawarte w niej wyszczególnienia nie mogą stanowić podstaw do jakiegokolwiek ograniczania stosowania odpowiednich przepisów wyższej rangi, w szczególności: Prawa Pracy i przepisów Bhp.

(Np. nie zwalnia od stosowania kasków czy odzieży ochronnej, nie podważa przepisów prowadzenia prac spawalniczych, itp.)

W przypadku katastrofy na placu budowy kierownik robót zobowiązany jest do:

- jak najszybszego zorganizowania doraźnej pomocy dla poszkodowanych;
- zabezpieczenia miejsca katastrofy przed zmianą stanu, jaki powstał w wyniku katastrofy, z wyjątkiem kiedy zachodzi potrzeba ratowania życia lub zabezpieczenia przed rozszerzaniem się skutków katastrofy - wtedy należy szczegółowo opisać stan faktyczny z zaznaczeniem tego na szkicach, a w miarę możliwości i na fotografiach;
- niezwłocznego zawiadomienia o katastrofie: właściciela, organu nadzoru budowlanego, prokuratora lub policji, a poza tym biura projektowego, które opracowało projekt oraz innych jednostek zainteresowanych przyczynami lub skutkami katastrofy na mocy szczególnych przepisów;

Szczegółowe informacje dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych oraz sposobów zapobiegania tym zagrożeniom opracowuje, w ramach „planu bioz”, kierownik budowy lub inny podmiot w okresie przygotowania do prac budowlanych.

W przypadku wystąpienia innych zagrożeń podczas prowadzenia robót budowlanych, kierownik budowy zobowiązany jest złożyć uzupełniającą pisemną informację o środkach i procedurach przyjętych do spełnienia wymagań wynikających z przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

## **2. Opis techniczny:**

### **2.1. Podstawa, cel i zakres opracowania**

Projekt niniejszy przygotowany jest na zlecenie inwestora.

Celem opracowania jest projekt docelowy elewacji frontowej budynku od strony ulic Waszyngtona i Derdowskiego. Opracowanie ma stanowić podstawę do przeprowadzenia prac remontowych polegających na:

- a) Przywróceniu właściwej estetyki elewacji
- b) Uzupełnieniu braków elewacji wraz wyprawą tynkarską i powłoką malarską w projektowanej technologii i kolorystyce
- c) Renowacji elementów kutych – krat okiennych
- d) Wykonaniu nowych obróbek blacharskich oraz orynnowania

Wszystkie rozwiązania mają charakter wyłącznie prac remontowych.

### **2.2. Materiały wykorzystane w projekcie**

- a. Wizja lokalna
- b. Inwentaryzacja elewacji
- c. Analiza istniejących tynków-pokryć elewacyjnych
- d. Obwieszczenie Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016r w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie uchwalenia MPZP wraz z załącznikiem - Uchwała nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego
- e. Mapa do celów informacyjnych, skala 1:500
- f. Przepisy i normy związane

### **2.3. Stan istniejący i lokalizacja**

Budynek położony jest na rogu ulic Waszyngtona i Derdowskiego w Gdyni. Obiekt zabudowany na planie litery „L”. Wzdłuż ul. Derdowskiego stanowi on kontynuację zabudowy pierzejowej. Budynek przy ul. Waszyngtona 34-46 w Gdyni znajduje się w obszarze zespołu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, który został wpisany 21.09.2007 r. do rejestru zabytków pod numerem A-1815. Na obszarze planowanej inwestycji obowiązują również zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, uchwalonego Uchwałą nr

XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r. W planie niniejszy budynek został zakwalifikowany do grupy B – budynków o walorach kulturowych. W związku z tym wszelkie działania mające wpływ na wygląd zespołu zabytkowego jak i na sam budynek podlegają uzgodnieniom konserwatorskim.

Ze względu na swoją wysokość 21m budynek kwalifikuje się jako średniowysoki (SW). Obiekt posiada 7 kondygnacji w tym jedna podziemna.

Główne przeznaczenie budynku i sposób użytkowania to funkcja biurowa z częścią mieszkalną:

- kondygnacja -1 (piwnica) – pomieszczenia techniczne i gospodarcze
- kondygnacje od 0 (parter) do 6 – funkcje biurowe
- kondygnacja 7 – część mieszkalna

Budynek wykonano w technologii tradycyjnej i posadowiono w sposób bezpośredni na betonowych i żelbetowych ławach fundamentowych, nośne elementy pionowe stanowią ściany murowane wzmocnione rdzeniami i/lub słupami żelbetowymi, stropy wykonano jako żelbetowe, typu Ackerman,

Strefa wejścia została poddana przebudowie w 2015 roku i przywrócono tym samym pierwotną koncepcję wejścia do budynku od strony frontowej

#### Dokumentacja fotograficzna



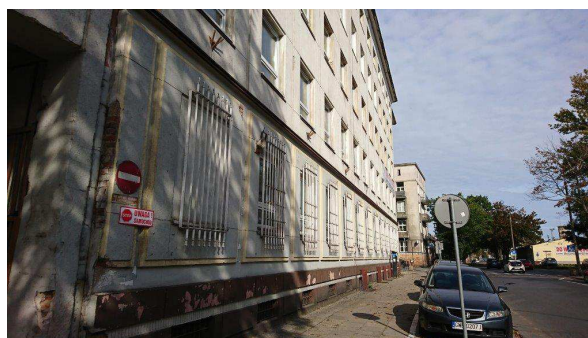
***Elewacje frontowe***





***Elewacja północna / od strony ul. Derdowskiego***





***Elewacja wschodnia / od strony ul. Waszyngtona***



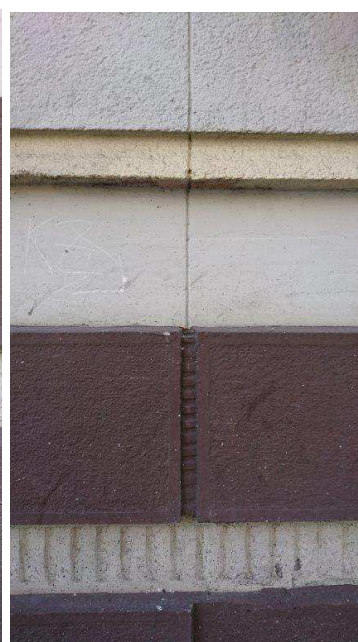
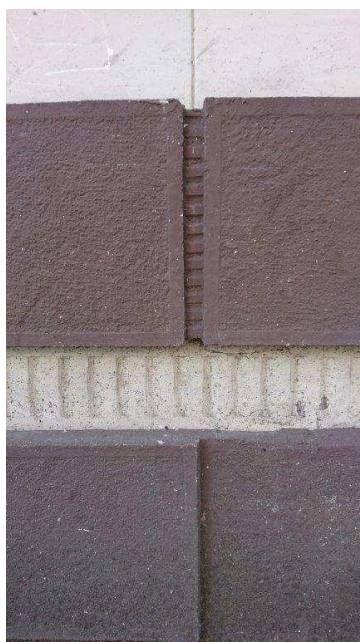


***Elewacje ostatniej kondygnacji na stropodachu***



***Detale***





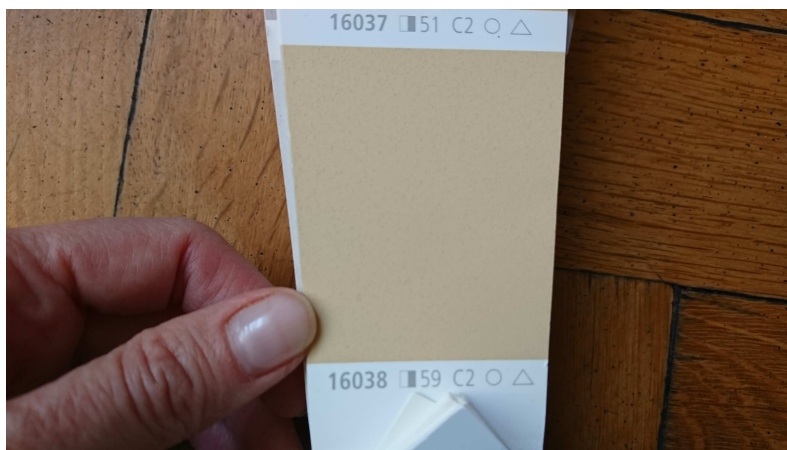
**Detale**

## 2.4. Analiza historycznego wykończenia elewacji

Podczas oględzin stwierdzono, iż w częściach elewacji kolor był odnawiany, również w strefie wejścia poddanej przebudowie w 2015/2016r. W niektórych obszarach widoczne są elementy kolorystyczne pod warstwą wierzchnią farby zewnętrznej

Główne kolory elewacji to m.in.: szary, jasny żółty żółty, ugier oraz brąz. Dokonano następującej identyfikacji wykończenia elewacji zachowanej w dostępnych do oględzin partiach obiektu oraz na podstawie uzyskanych próbek luźnych:

**1. KOLOR JASNY UGIER** – zidentyfikowany wg próbnika StoDesign Architectural Colours kolor nr16038. Tynk mineralny o grubszym uziarnieniu





- 2. KOLOR JASNY BEŻ** - zidentyfikowany wg próbnika StoDesign Architectural Colours kolor nr16035. Tynk mineralny o drobnym uziarnieniu w ościeżach okiennych oraz wnękach szczelin kondygnacji od 1 piętra wzwyż

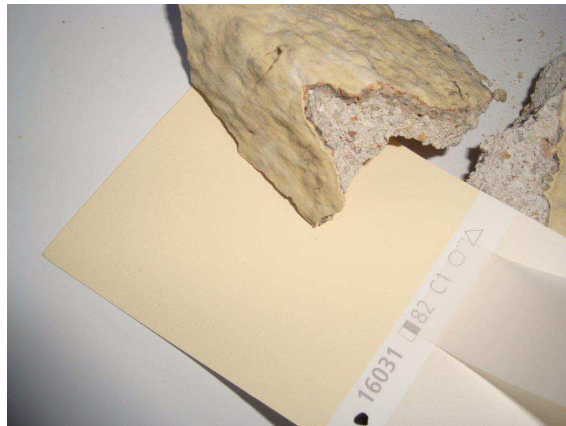


- 3. KOLOR JASNY SZARY/JASNY BEŻ** - zidentyfikowany wg próbnika StoDesign Architectural Colours kolor nr16293/propozycja kolorystyczna projektowana 16049. Tynk mineralny o drobnym uziarnieniu

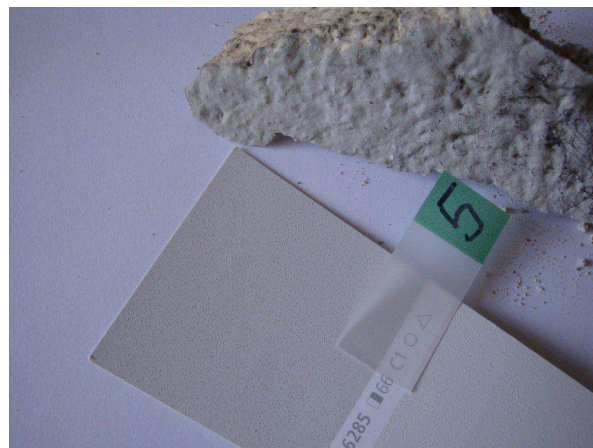




**4. KOLOR ŻÓŁTY-** zidentyfikowany wg próbnika StoDesign Architectural Colours kolor nr 16031. Tynk mineralny o średnim uziarnieniu



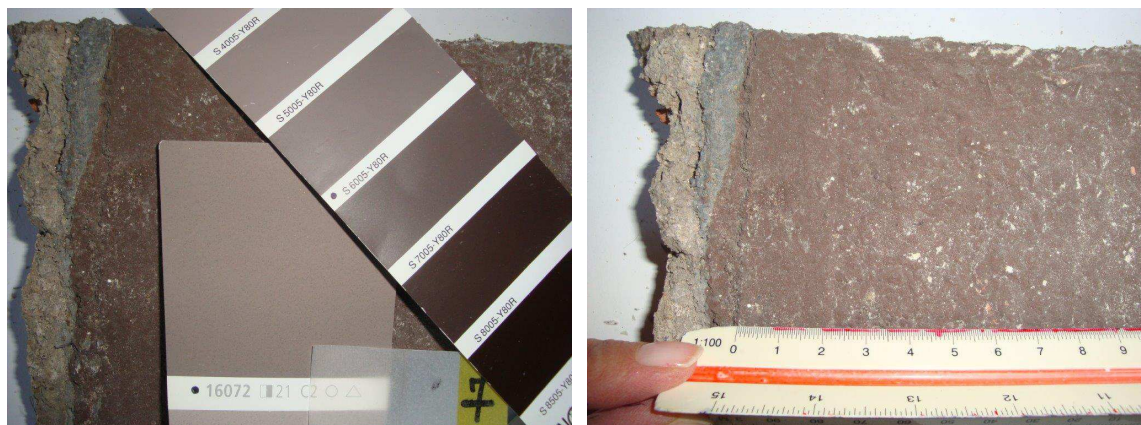
**5. KOLOR SZARY-** zidentyfikowany wg próbnika StoDesign Architectural Colours kolor nr 16285. Tynk mineralny o średnim uziarnieniu



**6. KOLOR CIEMNY SZARY – STREFA COKOŁOWA - zidentyfikowany wg próbnika StoDesign Architectural Colours kolor nr 16292. Tynk mineralny o drobnym uziarnieniu**



**7. KOLOR BRAZ – STREFA COKOŁOWA - zidentyfikowany wg próbnika StoDesign Architectural Colours kolor nr 16072/NCS nr S6005-Y80R. Tynk mineralny o drobnym uziarnieniu**





**8. KOLOR BIAŁY** - zidentyfikowany wg próbnika StoDesign Architectural Colours kolor 16005, tynk o gładkiej strukturze



**2.5. Opis projektowych rozwiązań elewacji budynku**

Proponowany zakres i kolejność robót remontowych:

- 1) zamontować rusztowania niezbędne dla wykonawstwa robót
- 2) usunąć odspojone fragmenty murów i tynków
- 3) oczyścić istniejące fragmenty tynków doprowadzając fragmenty elewacji do oceny pod względem doboru kolorystyki i uziarnienia
- 4) uzupełnić ubytki murów
- 5) poddać renowacji lub wymienić elementy zamontowane na ścianach
- 6) uzupełnić ubytki tynków
- 7) oczyścić pozostające na ścianach tynki
- 8) zagruntować powierzchnie ścian i pomalować je odpowiednią farbą, w kolorach podanych w projekcie kolorystyki elewacji

Remont elewacji polega na wykonaniu wyprawy tynkarskiej w projektowanej kolorystyce bez ocieplenia.

Przyjęto rodzaj napraw w systemie Sto. Zakładając jednocześnie możliwość jego zmiany na inny, równoważny.

**Przed przystąpieniem do wykonywania reperacji elewacji, należy sprawdzić istniejące tynki. Konieczne jest aby przed przystąpieniem do uzupełniania tynku i malowania elewacji uzgodnić i zaakceptować kolor oraz uziarnienie uzupełnień tynku z Miejskim Konserwatorem Zabytków na podstawie próbek kolorystycznych przygotowanych przez wykonawcę prac. Powyższe należy wykonać w porozumieniu z projektantem.**



### **Dotyczy wszystkich ścian:**

Istniejące tynki elewacji o spójnej, nośnej strukturze i dobrej przyczepności do podłoża można pozostawić, uzupełniając drobne ubytki zaprawą szpachlową IspoKlasyk z dodatkiem spoiw polimerowych i wypełniaczy. Zaprawa powinna być odporna na występowanie rys skurczowych (po 28 dniach) w warstwie o grubości  $\geq 8$  mm

„Niedopuszczalne jest wykonywanie warstwy wyrównującej na ścianach, gdzie istniejące tynki odspajają się, powierzchniowo się łuszczą, lub występują zmiany destrukcyjne. Również powłoki malarskie, które łuszczą się i odspajają od podłoża muszą być usunięte, np. metodą piaskowania, strumieniem wody pod ciśnieniem lub za pomocą druczianych szczotek. W przypadku wszystkich powierzchni budynków istniejących zaleca się ich oczyszczenie wodą pod ciśnieniem.

Powierzchnie osypujące się starannie zeszcotkować i zagruntować preparatami głęboko gruntującymi na bazie mikroemulsji silikonowej Sto Prim Micro. W strefach występowania objawów korozji biologicznej (glony, grzyby, mchy lub porosty) należy zastosować neutralizację mikroorganizmów poprzez obfite nasączenie podłoża preparatem czynnym biologicznie StoPrim Fungal. Pozostawić na 48 godzin. Nie spłukiwać. Po wykonanych czynnościach wskazany jest I odbiór przez inspektora nadzoru.

### **A. MASA ZBROJĄCA – mineralna zaprawa klejąca i zbrojąca wzmocniona dodatkiem mikrowłókien**

Masę zbrojącą StoLevel Uni należy wykonywać bezpośrednio na przespachlowaną warstwę zaprawy mineralnej (ispo Klasyk – przeznaczona do naprawy miejscowych ubytków i niewielkich nierówności w tym również obiektów zabytkowych) na ścianie o grubości w zależności od powłoki wskazanej na rysunkach 3-5 mm i powinna być masą zbrojona z mikrowłóknami, do aplikacji w temperaturze otoczenia i podłoża:  $+1^{\circ}\text{C} \leq t \leq +25^{\circ}\text{C}$ , odporna na wytrzymałość na ściskanie po 28 dniach  $10\text{N/mm}^2$  i o module wytrzymałościowym E po 28 dniach do  $8000\text{N/mm}^2$ .

Masę zbrojoną należy wykonywać w jednej operacji, rozpoczynając od góry ściany na całości powierzchni.

### **B. SIATKA ZBROJĄCA DO ZATOPIENIA w masie klejącej**

Siatka zbrojąca z włókna szklanego impregnowana przeciw alkalicznie, o wysokiej wytrzymałości na rozciąganie i deformacje kształtu. Wielkość oczek 6x6mm o splocie gazejskim o ciężarze powierzchniowy  $\geq 165 \text{ g/m}^2$ . Siatkę należy wcisnąć w masę zbrojeniową za pomocą pacy ze stali nierdzewnej, wyszpachlować do uzyskania równej powierzchni. Siatka musi być całkowicie zatopiona w masie zbrojącej, nie powinna prześwitywać ani wystawać z masy. Styki siatki układać na zakład 10cm, w narożnikach powinna być wywinięta na szer. 15cm na ścianę sąsiednią.

#### **C. MASA TYNKARSKA mineralna**

Przyjęto tynk mineralny StoMiral MP charakteryzujący się odpornością na warunki atmosferyczne oraz bardzo wysoką paroprzepuszczalnością. Masa tynkarska powinna być przygotowana do aplikacji w temperaturze otoczenia i podłoża:  $+5^{\circ}\text{C} \leq t \leq +30^{\circ}\text{C}$ . Zakłada się strukturę tynku w zależności od wskazań na rysunku i podczas oględzin (gładka i brank drobny 3-5mm), dlatego strukturowanie powierzchni należy wykonać z użyciem np. gąbki dążąc do uzyskania oczekiwanego efektu. Przy obróbce należy pilnować, aby pomiędzy podłożem a tynkiem nie zostawały pęcherze powietrza.

#### **D. FARBA ELEWACYJNA silikonowa**

Zakłada się wykonanie powłoki malarskiej z użyciem farby silikonowej StoColor Lotusan, która charakteryzuje się wysokim współczynnikiem przepuszczalności  $\text{CO}_2$  -  $91 \text{ g}/(\text{m}^2\text{d})$  i pary wodnej, jak również wysoką naturalną odpornością na działanie alg i grzybów.

### **ISTNIEJĄCE KUTE BALUSTRADY, KRATY I INNE KUTE ELEMENTY OZDOBNE – PROGRAM NAPRAWY**

Należy oczyścić stalowe elementy z istniejących powłok farb oraz rdzy. Zakłada się gruntowanie podłoża farbą poliwinylową, przeciwrdzewną. Malowanie wierzchnie farbą poliwinylową półmatową w kolorze brązowym – zbliżonym do zastosowanego w budynku przy ul Sienkiewicza 5. Przy naprawie w/w elementów zakłada się również wymianę opierzeń i obróbek blacharskich z blachy tytanowo-cynkowej.

### **ISTNIEJĄCE GZYMSY – PROGRAM NAPRAWY**

1. Zakłada się usunięcie pozostałości złuszczonych wtórnych i odspojonych powłok malarskich (mechanicznie, ewentualnie z zastosowaniem rozpuszczalników organicznych w paście)
2. Odgrzybienie i dezynfekcja preparatem czynnym biologicznie np. Sto Prim Fungal
3. Wypełnienie pęknięć i szczelin, podklejenie fragmentów odspojonych mineralną zaprawą iniekcyjną np. Universalputz firmy Keim.
4. Uzupełnienie ubytków zastosować zaprawę sztukatorską np. Ceresit CR41 lub inną mineralną o parametrach i strukturze zbliżonej do materiału oryginalnego np. Restauro-Grund i Restauro Top (Kleim) lub Restauriermortel ZF (Remmers)
5. Gruntowanie
6. Malowanie: farby krzemiankowe wg kolorystyki elewacji

## **2.6. Informacja o obszarze oddziaływania inwestycji**

### Podstawa prawna

4. Ustawa Prawo budowlane
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr75, poz 69 z późn. zmianami)

W odniesieniu do podstawy prawnej obszar oddziaływania inwestycji objętego opracowaniem mieści się w całości w granicach działki. Rozwiązania opisane szczegółowo w projekcie w całości zlokalizowane jest w obszarze samego obiektu oraz terenu i w żaden sposób docelowo nie oddziałuje na działki sąsiednie.

Jednak prace związane z realizacją remontu elewacji będą związane z koniecznością montażu rusztowań na chodniku wzdłuż ulic Waszyngtona i Derdowskiego.

## **2.7. Uwagi końcowe**

### **2.7.1. Prace związane**

W ramach prac związanych należy wykonać odtworzenie montaż elementów przynależnych do elewacji a które zostały podczas zdemontowane celem ich renowacji lub zabezpieczenia



### **2.7.2. Warunki BHP**

- Wszystkie roboty budowlane i montażowe wykonać zgodnie z zachowaniem obowiązujących przepisów BHP.
- Wszystkie stosowane materiały budowlane, izolacyjne i malarskie muszą posiadać atest sanitarno – higieniczny dopuszczający do stosowania w budownictwie przeznaczonym na pobyt ludzi.
- Materiały, wyroby i technologie budowlane pochodzenia krajowego lub zagranicznego zastosowane przy budowie tego obiektu powinny mieć odpowiednie „świadczenia dopuszczenia do stosowania” wydane przez upoważnioną instytucję krajową.

### **2.7.3. Ocena wpływu na środowisko**

Przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie na środowisko

Na dzień sporządzania projektu nie zauważono występowania gatunków chronionych (ptaki, rośliny, owady). W przypadku występowania gatunków chronionych, inwestor zobowiązany jest uzyskać zezwolenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku na odstępstwo od zakazu usuwania w/w gatunków.

opracowała:

*architektura*  
arch. Sylwia Drażkiewicz-Kuczyńska  
upr. nr 432/POOKK/2011