I - PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Budowa podwójnej kancelarii leśnictwa, WLZ, wewnętrznej instalacji wody, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności 4,5m3 wraz z infrastrukturą towarzyszącą

Nr projektu:
18-2025

Nr egzemplarza:
…6../…6..

Nazwa obiektu budowlanego:
Budynek biurowy

Adres obiektu budowlanego:
49-130 Lipno

Jednostka ewidencyjna:
160907_5 Niemodlin

Obręb:
0010 Lipno

Nr działki ewidencyjnej:
154/3

Identyfikator działki:
160907_5.0010.154/3

Kategoria obiektu budowlanego:
XVI

Nazwa Inwestora:
Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy
Państwowe Nadleśnictwo Tułowice

Adres Inwestora:
ul. Parkowa 14/14a, 49-130 Tułowice

Nazwa jednostki projektowej:
Usługi Projektowe Ewelina Sokołowska

Adres jednostki projektowej:
ul. Perłowa 24
46-060 Górki

Data opracowania:
01.12.2025

Ilość stron opracowania:
……1……. / ……84…..

Spis zawartości:

I - projekt zagospodarowania terenu, str. 1-24
II - projekt architektoniczno-budowlany, str. 1-35
III - załączniki, str. 1-25

SPIS TREŚCI

ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI OPISOWEJ PROJEKTU

ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI OPISOWEJ PROJEKTU 2
ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI RYSUNKOWEJ PROJEKTU 4
DOKUMENTY DOŁĄCZONE DO PROJEKTU 4
OŚWIADCZENIE: 5
OŚWIADCZENIE: 6
INFORMACJA: 7
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU 8
1. Przedmiot zamierzenia budowlanego 8
2. Zakres zamierzenia budowlanego 8
3. Kolejność realizacji obiektów 8
4. Istniejący stan zagospodarowania działki 8
4.1. położenie terenu 8
4.2. zabudowa 8
4.3. układ komunikacyjny 8
4.4. sposób dostępu do drogi publicznej 8
4.5. parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu 9
4.6. ukształtowanie terenu 9
4.7. układ zieleni 9
5. Projektowane zagospodarowanie działki 9
5.1. usytuowanie budynku 9
5.2. urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi 9
5.3. sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków 9
5.4. układ komunikacyjny 9
5.5. sposób dostępu do drogi publicznej 10
5.6. parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu 10
5.7. ukształtowanie terenu 11
5.8. układ zieleni 11
5.9. odległości od innych budynków 11
5.10. odległości budynku od granic działki i innych obiektów 11
5.11. miejsce gromadzenia odpadów stałych 11
5.12. sposób wykonania robót zewnętrznej części instalacji 12
5.13. wykorzystanie terenu 13
5.14. masy ziemne 13
5.15. analiza obciążenia w zakresie hałasu 13

6. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej 14

7. Informacja o ochronie konserwatorskiej 14

8. Informacja dotycząca wpływu eksploatacji górniczej 14

9. Informacja o zagrożeniu dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych 15

10. Rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu 15

11. Warunki ochrony przeciwpożarowej 16

11.1. parametry techniczne dróg pożarowych 16

11.2. sieci i urządzenia uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę 16

11.3. pozostałe dane 16

12. Charakter i stopień skomplikowania obiektu oraz robót budowlanych 17

13. Zgodność zamierzenia inwestycyjnego z decyzja o warunkach zabudowy lub miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 17

14. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich 21

15. Oddziaływanie obiektu 21

16. Spełnienie wymagań z art. 5 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. 2025. Poz. 418 ze zm.) 22

17. Uwagi końcowe 23

ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI RYSUNKOWEJ PROJEKTU

I - PROJEKT ZAGOSPODAROWANA TERENU

Nr rys.	Tytuł rysunku	strona
00	Projekt zagospodarowania terenu	24

II - PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

STAN PROJEKTOWANY

Nr rys.	Tytuł rysunku	strona
01	Rzut fundamentów	26
02	Rzut parteru	27
03	Rzut dachu	28
04	Przekrój A-A	29
05	Przekrój B-B	30
06	Elewacje cz. 1	31
07	Elewacje cz. 2	32
08	Zestawienie stolarki okiennej	33
09	Zestawienie stolarki drzwiowej	34
10	Schemat bezodpływowego zbiornika na ścieki	35

DOKUMENTY DOŁĄCZONE DO PROJEKTU

III - ZAŁĄCZNIKI

Nr zał.	Tytuł załącznika	strona
1	Mapa do celów projektowych	2
2	Informacja BIOZ	3-13
3	Warunki wod.-kan.	14-19
4	Warunki energia	20-22
5	Warunki zjazdu	23-25

OŚWIADCZENIE:

Na podstawie art. 34, ust. 3d, pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.
– Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późniejszymi zmianami).
Niżej podpisany projektant oświadcza, że niniejszy projekt p.n.
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
Budowa podwójnej kancelarii leśnictwa, WLZ, wewnętrznej instalacji wody, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności 4,5m3 wraz z infrastrukturą towarzyszącą
Lokalizacja: 49-130 Lipno, jedn. ewid. 160907_5 Niemodlin, obręb 0010 Lipno, dz. nr 154/3

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

OŚWIADCZENIE:

Niżej podpisany projektant oświadcza, że niniejszy projekt p.n.
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
Budowa podwójnej kancelarii leśnictwa, WLZ, wewnętrznej instalacji wody, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności 4,5m3 wraz z infrastrukturą towarzyszącą
Lokalizacja: 49-130 Lipno, jedn. ewid. 160907_5 Niemodlin, obręb 0010 Lipno, dz. nr 154/3

został wykonany zgodnie z umową
i obowiązującymi w Rzeczpospolitej Polskiej normami oraz aktualnymi przepisami techniczno-budowlanymi. Dokumentacja jest kompletna z punktu widzenia celu któremu ma służyć
i nadaje się do realizacji oraz posiada niezbędne uzgodnienia w zakresie wynikającym
z obowiązujących przepisów.

INFORMACJA:

Niżej podpisany projektant informuje, że niniejszy projekt p.n.
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
Budowa podwójnej kancelarii leśnictwa, WLZ, wewnętrznej instalacji wody, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności 4,5m3 wraz z infrastrukturą towarzyszącą
Lokalizacja: 49-130 Lipno, jedn. ewid. 160907_5 Niemodlin, obręb 0010 Lipno, dz. nr 154/3

Umieszczone w projekcie nazwy własne produktów i/lub nazwy producentów nie obligują inwestora i wykonawcę do zastosowania przedmiotowych materiałów i produktów, a są tylko i wyłączenie wytycznymi odnośnie minimalnych lub równoważnych parametrów technicznych, jakościowych czy estetycznych. Zastosowanie innych materiałów lub produktów jest dopuszczalne przy zapewnieniu nie gorszych parametrów od podanych w projekcie.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem inwestycji jest budowa podwójnej kancelarii leśnictwa, WLZ, wewnętrznej instalacji wody, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 4,5m3 wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Lokalizacja: 49-130 Lipno, jedn. ewid. 160907_5 Niemodlin, obręb 0010 Lipno, dz. nr 154/3.

2. Zakres zamierzenia budowlanego

W zakresie zagospodarowania terenu przewiduje się wykonanie:
- budowa budynku podwójnej kancelarii leśnictwa,
- budowa wewnętrznej instalacji wody,
- budowa bezodpływowego zbiornika na ścieki o poj. do 4,5m3,
- budowa wewnętrznej linii zasilającej,
- towarzysząca infrastruktura techniczna jak plac gospodarczy, miejsca postojowe.

3. Kolejność realizacji obiektów

Zakłada się realizację zamierzenia inwestycyjnego w ramach jednego etapu.

4. Istniejący stan zagospodarowania działki

4.1. położenie terenu

Obszar przeznaczony pod inwestycję znajduje się w miejscowości Lipno, Gmina Niemodlin, powiat opolski. Dojazd na teren inwestycji od strony południowej poprzez drogę powiatową dz. nr 158. Teren inwestycji graniczy od strony północnej z działką leśną dz. nr 154/11 od strony wschodniej z działką budowlano-rolną dz. nr 156, od strony zachodniej z działką budowlano-rolną nr 154/13.

4.2. zabudowa

W granicy przedmiotowego terenu brak zabudowy.

4.3. układ komunikacyjny

Na przedmiotowej działce brak ciągów komunikacyjnych, dróg wewnętrznych, brak zjazdu. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, powiatowej nr 1717 O relacji Komprachcice – Jaczowice.

4.4. sposób dostępu do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej dz. nr 158 – projektowanym zjazdem zwykłym. Uzyskano zezwolenie zarządcy drogi. Zjazd projektowany wg odrębnego opracowania i postępowania.

4.5. parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

W granicach przedmiotowej działki znajduje się infrastruktura techniczna:
- wodociągowa woD110, woD32,
- napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia,
- pierwotnie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę przez działkę przebiegała również napowietrzna linia średniego napięcia jednak w trakcie procedowania warunków zabudowy linia energetyczna została zlikwidowana,
- napowietrzna linia telekomunikacyjna.

4.6. ukształtowanie terenu

Teren nieznacznie zróżnicowany pod względem ukształtowania wysokościowego. W pobliżu przedmiotowej inwestycji teren równy z niewielkim spadkiem w kierunku północnym.

4.7. układ zieleni

W granicach terenu objętego wnioskiem występuje zieleń niska nieurządzona.

5. Projektowane zagospodarowanie działki

5.1. usytuowanie budynku

Projektowane zamierzenie budowlane obejmuje działkę nr 154/3. Budynek usytuowany w centralnej części działki. Pod względem poziomu posadowienia budowę planuje się na poziomie 173.00m n.p.m. – 20cm wyżej w stosunku do istniejącego poziomu terenu tj. 172.80m n.p.m., oraz o 7cm wyżej w stosunku do istniejącego poziomu drogi tj. 172.93 m n.p.m.

5.2. urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Z przedmiotowym obiektem budowlanym związane są urządzenia budowlane jak:
- wewnętrzna linia zasilająca,
- wewnętrzna instalacja lokalnej kanalizacji sanitarnej z bezodpływowym zbiornikiem na ścieki o poj. 4,5m3,
- wewnętrzna instalacja wody,
- pozostałe urządzenia budowlane w pobliżu przedmiotowego obiektu budowlanego jak miejsca postojowe, ogrodzenie, plac gospodarczy.

Projekty przyłączy zewnętrznych zostaną wykonane jako odrębne opracowania do zgłoszenia zgodnie z art. 29a Ustawy z dnia 07 lipca 1994. Prawo budowlane (Dz. U. 2025r. poz. 418 z późniejszymi zmianami).

5.3. sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków

Odprowadzenie ścieków odbywać się będzie za pomocą lokalnej instalacji kanalizacji sanitarnej do bezodpływowego zbiornika na ścieki o pojemności 4,5m3.

5.4. układ komunikacyjny

Zaprojektowany układ komunikacyjny na działce zapewnia dojazd do sześciu niezadaszonych miejsc postojowych (w tym jedno dla osób niepełnosprawnych) przy budynku. Ponadto zaplanowany układ komunikacyjny umożliwia dostęp pieszym do budynku oraz do placu

gospodarczego na którym znajdują się pojemniki do segregowania odpadów stałych. Zaplanowany układ z pełnym powodzeniem zaspakaja wymagania Inwestora w tym pojazdów poruszających się na przedmiotowym terenie.

Miejsca postojowe szt. 5 zaprojektowano po stronie południowo-zachodniej. Miejsca postojowe zaprojektowano o wymiarach 250x500cm, a 1 miejsce postojowe dla os. niepełnosprawnych o wym. 360x500cm.
Konstrukcja:
- kostka betonowa – 8cm
- obrzeża betonowe 100x30x8cm
- podsypka cem. - piaskowa 1:4 3cm
- podbudowa – kruszywo łamane stabiliz. mechan. gr. 25cm wg PN-S-06102

Kruszywo powinno spełniać wymagania normy PN-EN 13043:2004 „Kruszywa do mieszanek bitumicznych i powierzchniowych utrwaleń stosowanych na drogach, lotniskach i innych powierzchniach przeznaczonych do ruchu". Obramowanie zatopionym krawężnikiem 15x30cm ułożonym na ławie beton., na wjeździe światło krawężnika (15x22cm) najazdowego 4cm.
Z terenu robót pod projektowany ciąg pieszo-jezdny należy usunąć wierzchnią warstwę gruntu i humusu na szerokości zjazdu, w celu wykonania krawężnika najazdowego na ławie fundamentowej.
Wykorytować do głębokości projektowanych warstw konstrukcyjnych. Odspojony grunt zostanie wywieziony w miejsce wskazane przez inwestora. Po zdjęciu warstwy gruntu do poziomu projektowanych warstw należy wykonać roboty związane z uzbrojeniem (upewnić się i sprawdzić czy nie należy ułożyć rur ochronnych na instalacje wewnętrzne), a następnie rozpocząć układanie warstw konstrukcyjnych od podbudowy do warstwy ścieralnej odpowiednio zagęszczając warstwy

5.5. sposób dostępu do drogi publicznej

Wjazd i wejście projektowane wg odrębnego opracowania i postępowania od strony południowej poprzez drogę publiczną. Droga ta jest drogą powiatową.

5.6. parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Planuje się podłączenie budynku do:
- sieci energetycznej wg odrębnego opracowania i postępowania,
- sieci wodociągowej wg odrębnego opracowania i postępowania,
- lokalnej wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej z bezodpływowym zbiornikiem na ścieki o poj. 4,5m3,

Projekty przyłączy zewnętrznych zostaną wykonane jako odrębne opracowania do zgłoszenia zgodnie z art. 29a Ustawy z dnia 07 lipca 1994. Prawo budowlane (Dz. U. 2025r. poz. 418 z późniejszymi zmianami).

Przewidywane zapotrzebowanie:
- woda użytkowa – 0,5m^3/d.
- energia elektryczna, zapotrzebowanie 15,0 kW,
- ścieki sanitarne – 0,5m^3/d.
- wody opadowe w ilości 2,3 dm^3/s odprowadzone systemem orynnowania na własny teren nie powodując przy tym zakłóceń stosunków wodnych na przedmiotowej działce i działkach sąsiednich.

5.7. ukształtowanie terenu

Zmiany w istniejącym ukształtowaniu terenu przewiduje się w zakresie umożliwiającym posadowienie budynku na przyjętej rzędnej. Wiąże się to z koniecznością niwelacji terenu w miejscu planowanej budowy oraz w jego pobliżu.
Zmiany w ukształtowaniu terenu wykonane w ramach niniejszego projektu nie będą miały wpływu na zmianę kierunku spływu wód opadowych.

5.8. układ zieleni

Ze względu na charakter inwestycji przewiduje się realizację zieleni niskiej urządzonej.
Realizacja zieleni wg odrębnego opracowania i postępowania.

5.9. odległości od innych budynków

W najbliższym sąsiedztwie występuje zabudowa jak:
- 23,95 m od budynku gospodarczego zlokalizowanego na dz. nr 154/13.

5.10. odległości budynku od granic działki i innych obiektów

Odległości budynku od granic działki/opracowania:
- 6,00m od granicy północnej,
- 4,00m od granicy wschodniej,
- 13,89m od granicy południowej,
- 22,74m od granicy zachodniej.

5.11. miejsce gromadzenia odpadów stałych

W trakcie eksploatacji obiektu wytwarzane będą odpady bytowe, związane z funkcjonowaniem obiektu w ilości około 2kg/dobę (wartość maksymalna). Projektowane miejsce na odpady wykończone kostką betonową jest przewidziane w ramach potrzeb i umowy z gminą dla 6 pojemników i umożliwia segregowanie odpadów. Typowy pojemnik na odpady ma wym. ok. 110x60x75cm – plac gospodarczy zmieści 6 pojemników w celu segregacji odpadów dla selekcji: plastik, papier, szkło, metale, bioodpady, zmieszane.
Ponadto miejsce na odpady przewidziano na równym terenie utwardzonym. Lokalizacja i równy teren umożliwia i ułatwienia służbą odbiór pojemników na własnych kołach lub wózkach.
Odpady przekazywane będą wyspecjalizowanej firmie zajmującej się utylizacją i recyklingiem na zasadach określonych w gminie.
Miejsce gromadzenia odpadów stałych znajduje się nie bliżej niż:
- 10m od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 3m od granicy działki budowlanej,
- 10m od placu zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych,

5.12. sposób wykonania robót zewnętrznej części instalacji

Instalacja kanalizacji sanitarnej

Ścieki z budynku odprowadzane będą poprzez wewnętrzną lokalną instalację kanalizacji sanitarnej do bezodpływowego zbiornika na ścieki o poj. do 4,5m3.

Przykanalik zaprojektowano z rur PVC-U kl. S SDR 34 Φ160x4,7 prod. Wavin. Układanie i łączenie przewodów należy wykonać zgodnie częścią rysunkową oraz wytycznymi firmy.

Projektowane przewody na całej długości ułożone będą w ziemi.

Rury należy układać w wykopie, z którego muszą być usunięte: gruz, beton i kamienie.

Kanały należy wykonać w obsypce piaskowej o grubości łącznej:

— 20 cm podsypki,

— 30 cm nasypki ponad górną tworzącą przewodu.

Kanały należy zasypywać wilgotnym piaskiem bez kamieni, warstwami, które muszą być ubijane.

Trasę prowadzenia projektowanej zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej pokazano na rysunkach.

W celu zabezpieczenia przed zamarzaniem instalacje kanalizacyjne ociepla się warstwą żużla. Rurę z tworzywa sztucznego należy zabezpieczyć przed kontaktem z warstwą żużla. Po wykonaniu całości instalacji kanalizacyjnej i przed zasypaniem dokonać prób na szczelność i odbioru instalacji.

Instalacja bezodpływowego zbiornika na ścieki

Projektuje się wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej od budynku do szczelnego zbiornika bezodpływowego o pojemności V = 4,5 m^3 wykonanego z tworzywa sztucznego. Dopuszcza się montaż szczelnego zbiornika żelbetowego. Zbiornik bezodpływowy zlokalizowany będzie na działce Inwestora zgodnie z lokalizacją przedstawioną na mapie. Usytuowanie zbiornika musi być zgodne z wymogami określonymi w przepisach prawa budowlanego i uwzględniać minimalne odległości od ścian budynków, granic działek, studni oraz traktów komunikacyjnych (dróg). Zbiornik należy wyposażyć dodatkowo w przyłącze do opróżniania szamba z rury PCV średnicy 110mm zakończonej szybkozłączką zlokalizowaną w linii ogrodzenia bez konieczności wjazdu wozu asenizacyjnego na posesję.

Instalacja wody

Zasilanie w wodę przewiduje się z instalacji wodociągowej z sieci miejskiej. Instalację należy wykonać z rury polietylenowej PE32 (alternatywnie rurą stalową ocynkowaną Ø32 izolowaną taśmą Denso). Minimalne przykrycie wodociągu powinno wynosić 1,2 – 1,6m. Spadek w kierunku połączenia min. 2‰. Dno wykopu powinno być oczyszczone. Pod przewód wodociągowy powinna być wykonana podsypka z piasku o grubości 15cm, a nad wodociąg – nadsypka z piasku o grubości 30cm. Wzdłuż linii wodociągu i 30cm nad przewodem wodociągowym należy ułożyć taśmę ostrzegawczą koloru niebieskiego z wkładką metaliczną oraz pozostawić wolny tzw. niezagospodarowany, niezadrzewiony pas terenu.

Instalacja kanalizacyjna deszczowa

Wody opadowe i roztopowe z budynku odprowadzane będą przez system orynnowania na teren własny zielony nie powodując zakłóceń stosunków wodnych na przedmiotowej działce i działkach sąsiednich.

Zasilanie budynku
Jako przyłącz energetyczny zastosowano typowy zestaw złączowo-pomiarowy w obudowie izolacyjnej z tworzywa termoutwardzalnego. Złącze w części przyłączowej wyposażone jest w rozłącznik bezpiecznikowy typu RP00, a w części pomiarowej tablicę licznikową 3-faz. zabezpieczenie przedlicznikowe wyłącznikiem instalacyjnym S303 C20 oraz listwy zaciskowe służące do podłączenia przewodów. Zestaw należy zainstalować w ogrodzeniu na wysokości 0,5m od poziomu terenu. Od zestawu do tablicy rozdzielczej TR zlokalizowanej w budynku należy poprowadzić kabel typu YAKY 4x16mm^2. Kabel do budynku należy wprowadzić w rurze ochronnej DVK75.

Ogrzewanie budynku
Budynek ogrzewany energią elektryczną z sieci poprzez podłogowe elektryczne maty grzewcze oraz elektryczne nastawy grzejnikowe.

5.13. wykorzystanie terenu

W trakcie realizacji przedsięwzięcia teren przeznaczony pod inwestycję, będzie stanowił plac budowy z wydzielonym zapleczem socjalno-bytowym.
Teren prowadzonych prac będzie oznaczony i zabezpieczony przed wstępem osób niezwiązanych z budową. Przez cały okres budowy będą wydzielone miejsca robót i miejsca czynnych instalacji.

5.14. masy ziemne

Teren inwestycji jest nieznacznie zróżnicowany pod względem ukształtowania wysokościowego. W związku z powyższym planuje się roboty mikroniwelacyjne o zmniejszonym zakresie. Podczas wykopów fundamentowych część mas ziemnych zostanie wykorzystana jako zasypki wykopów fundamentowych.

5.15. analiza obciążenia w zakresie hałasu

Zaprojektowano budynek biurowy, wolnostojący, nie oddziałuje w zakresie hałasu na otoczenie.

Zasadnicze uciążliwości wiążą się z etapem realizacji gdzie będzie zachodzić emisja hałasu wynikająca z pracy maszyn i urządzeń wykorzystywanych w procesie budowy. Na etapie eksploatacji inwestycja nie będzie źródłem hałasu.

6. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej

Stan istniejący:

Bilans	m²	%
Powierzchnia działki	19153,00	-
Powierzchnia działki objęta analizą	1070,00	100,0
Powierzchnia zabudowy	0,00	0,0
Powierzchnia utwardzona (drogi, parkingi, place, chodniki)	0,00	0,00
Powierzchnia biologicznie czynna	1070,00	100,0

Stan projektowany:

Bilans	m²	%
Powierzchnia działki	19153,00	-
Powierzchnia terenu przeznaczonego pod inwestycję	1070,00	100,0
Powierzchnia zabudowy	87,17	8,2
Powierzchnia utwardzona	345,00	32,2
w tym: - plac gospodarczy, - miejsca postojowe, - studzienki kanalizacyjne, lampy oświetleniowe - opaska wokół budynku, - utwardzenia z kostki betonowej	 16,00 80,50 1,00 10,00 237,50	-
Powierzchnia biologicznie czynna	637,83	59,6

7. Informacja o ochronie konserwatorskiej

Zgodnie z informacjami zawartymi w Decyzji o Warunkach Zabudowy przedmiotowy teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

8. Informacja dotycząca wpływu eksploatacji górniczej

Zgodnie z informacjami zawartymi w Decyzji o Warunkach Zabudowy przedmiotowy teren nie podlega wpływom eksploatacji górniczej.

9. Informacja o zagrożeniu dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych

Zgodnie z zapisami zawartymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zmianami) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko ani mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Obiekt nie będzie posiadał urządzeń i instalacji powodujących ponadnormatywne emitowanie substancji i energii, uznano, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać negatywnie na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi i nie wymaga określenia dodatkowych zabezpieczeń środowiskowych.

Zasadnicze uciążliwości wiążą się z etapem realizacji gdzie będzie zachodzić emisja spalin i hałasu wynikająca z pracy maszyn i urządzeń wykorzystywanych w procesie budowy. Na etapie eksploatacji inwestycja nie będzie źródłem zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody, odpadów i hałasu.

10. Rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Brak zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

Występują ograniczenia w zabudowie wynikające z :

- Decyzji o warunkach zabudowy z dnia 30 września 2025r., sygnatura GNP.6730.113.2025.
- Uchwała Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. Z 2017, poz. 414);
- Zarządzanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 16 stycznia 2017r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Niemodlińskie PLH160005;
- Uchwała nr XXXII/367/2017 Sejmiku Województwa opolskiego z dnia 26 września 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

11. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Budynek zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw wewnętrznych i administracji z dnia 5 sierpnia 2023r. (Dz. U. 2023 poz. 1563) w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej nie wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą d.s. zab. ppoż.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2023r. poz. 297) § 213 nie stawia się wymagań dotyczącej klasy odporności pożarowej budynku.

Budynek zaliczono do ZLIII kategorii zagrożenia ludzi.
- budynek niski (N),
- powierzchnia użytkowa: 62,06 m2,
- kubatura: 158,25 m3,
- klasa odporności pożarowej budynku – (-),
- główna konstrukcja nośna – (-),
- konstrukcja dachu – (-),
- strop – (-),
- ściana zewnętrzna – (-),
- ściana wewnętrzna – (-),
- przekrycie dachu – (-),
- budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej – udoskonalonej.

11.1. parametry techniczne dróg pożarowych

Budynek zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030 z 2009 r.) nie wymaga doprowadzenia drogi pożarowej. Dojazd do obiektu realizowany będzie istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz placami.

11.2. sieci i urządzenia uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę

Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru na podstawie rozporządzenia MSWiA z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030 z 2009 r.) wynosi 5 dm^3/s. Hydrant nadziemny DN80 znajduje się po stronie południowo-zachodniej w odległości 24,30m od projektowanego budynku.

11.3. pozostałe dane

Budynek jako całość stanowi jedną strefę pożarową, o powierzchni mniejszej niż wymagana powierzchnia dopuszczalna.

12. Charakter i stopień skomplikowania obiektu oraz robót budowlanych

Ze względu na charakter prowadzonych prac budowlanych /praca na wys. powyżej 5 m/ kierownik budowy jest zobowiązany do zapewnienia sporządzenia planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia. Jest to zgodne z art. 21a ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami. Plan BIOZ należy sporządzić w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 sierpnia 2002 roku (Dz. U. 02.151.1256 z późniejszymi zmianami).

13. Zgodność zamierzenia inwestycyjnego z decyzja o warunkach zabudowy lub miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Analiza zamierzenia budowlanego z Decyzją o warunkach zabudowy z dnia 30 września 2025r., sygnatura GNP.6730.113.2025.

2. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

1)nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na załączniku mapowym;
Warunek spełniono. Budynek nie przekracza wyznaczonej linii zabudowy. Szczegóły wg rysunku projektu zagospodarowania terenu.

2)zachować odległości od napowietrznej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.;
Warunek spełniono. Strefa buforowa od linii napowietrznej niskiego napięcia wynosi 7m. Strefę i odległości oznaczono na rysunku projektu zagospodarowania terenu.

3)szerokość elewacji frontowej – od 12m do 15m;
Warunek spełniono. Szerokość elewacji frontowej wynosi 12,26m.

4)wysokość zabudowy – od 6m do 9m;
Warunek spełniono. Wysokość zabudowy wynosi 7,28m.
5)dach główny dwuspadowy, symetryczny, o katach nachylenia połaci dachowych od 30° - 45° z kalenicą główną równoległą do frontu działki;
Warunek spełniono. Zaprojektowano dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 45° z kalenicą główną równoległą do frontu działki.

6)nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,19;
Warunek spełniono. Nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,08.

7)maksymalna intensywność zabudowy 0,19;
Warunek spełniono. Intensywność zabudowy wynosi 0,08.

8)maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,13;
Warunek spełniono. Udział powierzchni zabudowy wynosi 0,08.

9)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,40;
Warunek spełniono. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 0,60.

10)minimalna liczba miejsc postojowych do parkowania co najmniej:
a) 1 miejsce na 1 osobę zatrudnioną

b) 1 miejsce dla klientów dla każdej kancelarii
c) 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
Warunek spełniono. Zaprojektowano 6 miejsc postojowych (2 dla pracowników oraz 4 dla petentów) w tym zaprojektowano 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. ustalenia dotyczące ochrony zdrowia, środowiska, przyrody i krajobrazu:
2) teren objęty niniejszą decyzją położony jest na obszarze chronionego krajobrazu: „Bory Niemodlińskie" – lokalizacja planowanych obiektów i urządzeń winna uwzględniać zakazy i działania określone w uchwale Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. Z 2017, poz. 414);

Zgodnie z w/w Uchwałą
§ 2. Na terenie obszarów, o których mowa w § 1, ustala się następujące działania:
1) w zakresie czynnej ochrony ekosystemów leśnych: preferowanie działań zmierzających do zachowania i utrzymywania we właściwym stanie ochrony istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw na piaskowych poprzez m.in. ekstensywne użytkowanie i niedopuszczanie do zarastania drzewami i krzewami otwartych przestrzeni;
2) w zakresie czynnej ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych:
a) przeciwdziałanie sukcesji łąk, pastwisk i torfowisk poprzez m.in. ekstensywne użytkowanie (np. koszenie, wypas) lub mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów,
b) ograniczanie zmiany użytkowania łąk i pastwisk na grunty orne bądź inne uprawy rolne,
c) preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi,
d) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę oraz formowanie nowych założeń zieleni wiejskiej (zadrzewienia, zakrzaczenia, remizy śródpolne, parki wiejskie),
e) zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
f) zachowanie zbiorowisk wydmowych, muraw na piaskowych i psiar,
g) zachowanie zbiorowisk muraw kserotermicznych,
h) realizowanie melioracji odwadniających, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, jednak z bezwzględnym zachowaniem reżimów wilgotnościowych terenów podmokłych, w tym torfowisk, obszarów wodno – błotnych i obszarów źródliskowych cieków,
i) eksploatowanie surowców mineralnych w sposób minimalizujący negatywne oddziaływania na przyrodę,
j) prowadzenie rekultywacji uwzględniającej potrzeby ochrony walorów przyrody ożywionej, nieożywionej oraz krajobrazu,
k) przeciwdziałanie przerywaniu ciągłości korytarzy ekologicznych,
l) preferowanie regionalnych stylów architektonicznych w zabudowie oraz zabudowy zachowującej historyczne kierunki przestrzennego rozwoju miejscowości,
m) preferowanie zabudowy w zwartych układach ruralistycznych;
3) w zakresie czynnej ochrony ekosystemów wodnych:
a) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej,
b) zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków z dopuszczeniem prac związanych z ich utrzymaniem i konserwacją,
c) preferowanie wokół zbiorników wodnych roślinności niskiej i wysokiej ograniczającej spływy powierzchniowe,
d) utrzymanie i odtwarzanie meandrów na wybranych odcinkach cieków,

e) zwiększanie małej retencji poprzez zachowanie lub odtwarzanie siedlisk hydrogenicznych, w tym źródlisk oraz starorzeczy i lokalnych obniżeń terenu.

§ 3.1. W celu zachowania walorów obszarów, o których mowa w § 1 ust. 1, na ich terenie określa się następujące zakazy:
1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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;
2) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodno prawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo Wodne z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów;
5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno - błotnych.
Warunek spełniono. Planowane zamierzenie budowlane nie narusza zakazów i działań objętych w/w uchwale.

3)teren inwestycji zlokalizowany jest w bliskim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 o kodzie PLH 160005 – przedsięwzięcie nie może naruszać wymagań określonych w Zarządzaniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 16 stycznia 2017r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Niemodlińskie PLH160005;
Warunek spełniono. Przedmiotowa inwestycja nie narusza wymagań wynikających z w/w Rozporządzenia.

5. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
6) zaopatrzenie w ciepło indywidualne z uwzględnieniem wymagań określonych w uchwale nr XXXII/367/2017 Sejmiku Województwa opolskiego z dnia 26 września 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
Zgodnie z powyższą Uchwałą:
§ 1. W celu zapobieżenia negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi i na środowisko, w granicach administracyjnych województwa opolskiego wprowadza się ograniczenia obejmujące cały rok kalendarzowy określone niniejszą uchwałą.
§ 2. Rodzaje instalacji, dla których wprowadza się niniejszą uchwałą ograniczenia w zakresie ich eksploatacji, to instalacje, w których w celu ogrzewania obiektów budowlanych, przygotowywania ciepłej wody użytkowej lub przygotowywania posiłków następuje spalanie

paliw stałych w rozumieniu art. 2 pkt 4a ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o systemie monitorowania i kontrolowania jakości paliw (j.t. Dz. U. 2016 r. poz. 1928 z późn. zm.), w szczególności kocioł, piec i kominek, jeżeli:
1) dostarczają ciepło do systemu centralnego ogrzewania lub
2) wydzielają ciepło poprzez:
a) bezpośrednie przenoszenie ciepła lub
b) bezpośrednie przenoszenie ciepła w połączeniu z przenoszeniem ciepła do innego nośnika.
§ 3. Podmiotami, dla których wprowadza się ograniczenia są podmioty eksploatujące instalacje wskazane w § 2.
§ 4. W instalacjach wskazanych w § 2 wprowadza się ograniczenia polegające na zakazie stosowania:
1) węgla brunatnego oraz paliw stałych produkowanych z wykorzystaniem tego węgla;
2) mułów i flotokoncentratów węglowych, tj. paliw o uziarnieniu mniejszym niż 3 mm;
3) paliw stałych produkowanych z wykorzystaniem mułów lub flotokoncentratów węglowych;
4) paliw stałych produkowanych z węgla kamiennego, w których zawartość frakcji o uziarnieniu mniejszym niż 3 mm jest większa niż 15%;
5) drewna i biomasy drzewnej, których wilgotność w stanie roboczym przekracza 20%

Warunek spełniono. Jako główne źródło ogrzewania budynku zaprojektowano z energii elektrycznej poprzez elektryczne maty i folie podłogowe oraz nastawy grzejnikowe, a wody poprzez pojemnościowy i przepływowy elektryczny podgrzewacz wody.

14. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Projektowana inwestycja nie powoduje naruszenia interesów osób trzecich, w tym:
- nie pozbawia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej,
- nie pozbawia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- nie powoduje uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- nie zanieczyszcza powietrza, wody i gleby.

15. Oddziaływanie obiektu

Numer działki	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwagi
154/3	Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2025r. poz. 418 z późn. zmianami)	Planowane zamierzenie budowlane nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wymagań ogólnych.
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r. poz. 1225)	**Usytuowanie budynku i bezpieczeństwo pożarowe zgodnie z:** §12 odległości nie oddziałują na działki sąsiednie. §13 nie występuje przesłanianie budynku istniejącego lub potencjalnie budowanego na działce w najbliższym sąsiedztwie. § 271, 272 i 273 odległości pomiędzy przedmiotowym budynkiem a budynkami sąsiednimi wynoszą więcej niż 8m. **Oświetlenie i nasłonecznienie zgodnie z:** § 60 przedmiotowy budynek nie ogranicza nasłonecznienia sąsiedniej zabudowy i nie zmienia wymaganego czasu nasłonecznienia. **Miejsca postojowe zgodnie z:** § 19 usytuowanie nie wpływa na sąsiednie działki budowlane. Projektowane 6 miejsc postojowych dla samochodów osobowych są zgodne z w/w rozporządzeniem. **Miejsce gromadzenia odpadów stałych zgodnie z:** § 23 usytuowanie nie wpływa na działki sąsiednie.
	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024r. poz. 54)	Planowana inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Planowana inwestycja nie wymaga wykonania raportu.

	Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne (Dz. U. 2023r. poz. 1478)	Planowana inwestycja nie jest położona w terenie ochrony bezpośredniej lub pośredniej ujęcia wody i nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003r. Nr 47, poz. 401)	Planowana inwestycja nie oddziałuje swym zakresem na działki sąsiednie pod względem ogrodzenia terenu i wyznaczeniu stref niebezpiecznych.

Teren inwestycji znajduje się na obszarze terenów zabudowy usługowej. Inwestycja nie przewiduje zagrożeń dla środowiska oraz nie oddziałuje negatywnie na środowisko. Wpływ planowanej inwestycji nie jest negatywny na zabudowę sąsiednią.

Po przeanalizowaniu zakresu planowanej inwestycji oraz analizie innych uwarunkowań formalno-prawnych mogących mieć wpływ na określenie obszaru oddziaływania określono, że obszar oddziaływania zamyka się w przedmiotowej działce nr 154/3.

16. Spełnienie wymagań z art. 5 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. 2025. Poz. 418 ze zm.)

Projekt budowlany opracowano zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo budowlane, w tym o których mowa w art. 5 (zapewniając między innymi spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych, zapewniając spełnienie warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu, zapewniając spełnienie warunków bezpieczeństwa i higieny pracy oraz poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiekt, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej) oraz art. 33 tejże ustawy (zapewniając możliwość samodzielnego funkcjonowania zgodnie z przeznaczeniem projektowanego obiektu) zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy – Prawo Budowlane.

17. Uwagi końcowe

- Niniejszy projekt został opracowany celem zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z wymogami Prawa budowlanego i zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- Wszelkie zmiany i odstępstwa od zatwierdzonej dokumentacji budowlanej mogą być tylko wprowadzone po ich uzgodnieniu z odpowiednim organem, autorem projektu i kierownikiem budowy.
- W razie wystąpienia na budowie sieci, instalacji lub innych elementów niewidocznych lub nieokazanych na mapie do celów projektowych, ewentualnie zatajonych lub nie uwzględnionych w niniejszej dokumentacji względem stanu faktycznego na przedmiotowej działce należy wstrzymać roboty budowlane i bezwzględnie powiadomić Projektanta i Kierownika Budowy.
- Wszelkie zawarte na rysunku wymiary należy przed przystąpieniem do prac budowlanych sprawdzić w terenie na placu budowy. Zaleca się aby nie używać wymiarów skalowanych z rysunku tylko te, które są na nim podane. Projekt należy rozpatrywać łącznie z projektem technicznym wg odrębnego opracowania.
- Materiały należy wybudować zgodnie z instrukcjami ich producentów.
- Wszystkie używane materiały muszą posiadać ważne atesty i certyfikaty oraz być dopuszczone do stosowania w Polsce przez właściwe urzędy i jednostki.

RYSUNEK PZT