



## STRONA TYTUŁOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU



Imię i nazwisko lub nazwa Inwestora oraz jego adres

**Spółdzielnia Mieszkaniowa**  
ul. Dąbrowskiego 2C  
48-250 Głogówek

Nazwa zamierzenia budowlanego

**Przebudowa działki w ramach zadania: „Zagospodarowanie terenu (dziedzińca) w obrębie budynku wielorodzinnego przy ul. Dąbrowskiego 2-2C w Głogówku”**

Adres obiektu budowlanego

ul. Dąbrowskiego 2-2C  
48-250 Głogówek

Kategoria obiektu budowlanego

VIII – inne budowle

Identyfikatory działek ewidencyjnych

161002\_4.0241.536/2

PROJEKTY  
NADZÓR  
I EKSPERTYZY  
W  
BUDOWNICTWIE

Jerzy Wójcik  
ul. Sienkiewicza 3/1  
47-300 Krapkowice  
Tel. 77 4 661 443

[www.jwprojekt.pl](http://www.jwprojekt.pl)

Zespół  
Autorski

Specjalność i numer uprawnień  
budowlanych

Data  
opracowania

Podpis

**ARCHITEKTURA**

Projektant:  
mgr inż. arch. Kamil Wójcik

do projektowania bez ograniczeń w  
specjalności architektonicznej  
nr: 02/OPOKK/2015

23.01.2024

Projektant sprawdzający:  
mgr inż. arch. Krzysztof  
Denisiewicz

do projektowania bez ograniczeń w  
specjalności architektonicznej  
nr: 39/98/Op

23.01.2024



## SPIS TREŚCI PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Oświadczenie projektantów o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej .....	3
<b>I. CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU .....</b>	<b>4</b>
1. Przedmiot zamierzenia budowlanego .....	4
2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu oraz informacja o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki.....	4
3. Projektowane zagospodarowanie terenu .....	4
4. Zestawienie powierzchni.....	5
5. Informacje i dane .....	5
6. Warunki ochrony przeciwpożarowej.....	7
7. Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego .....	7
8. Obszar oddziaływania obiektu .....	8
9. Zgodność z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i Decyzji o warunkach zabudowy .....	8
<b>II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....</b>	<b>10</b>
1. PZT – Projekt zagospodarowania terenu .....	11



Oświadczenie projektantów o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej

23.01.2024

## OŚWIADCZENIE

Oświadczamy, że projekt zagospodarowania terenu:

Nazwa i adres inwestycji:

**Zagospodarowanie terenu (dziejnia) w obrębie budynku wielorodzinnego przy  
ul. Dąbrowskiego 2-2C w Głogówku**

Województwo: opolskie, Powiat: prudnicki, Gmina: Głogówek, Głogówek, ul. Dąbrowskiego  
Identyfikator: 161002\_4.0241, Działka nr 536/2

Imię i nazwisko Inwestora oraz jego adres:

**Spółdzielnia Mieszkaniowa**  
ul. Dąbrowskiego 2C  
48-250 Głogówek

Pracownia projektowa:



**JW Projekt Jerzy Wójcik**  
ul. Sienkiewicza 3/1  
47-300 Krapkowice

**został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami  
oraz zasadami wiedzy technicznej.**

Architektura, Projektant:  
mgr inż. arch. **Kamil Wójcik**

Architektura, Projektant sprawdzający:  
mgr inż. arch. **Krzysztof Denisiewicz**



## **I. CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **1. Przedmiot zamierzenia budowlanego**

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest zagospodarowanie terenu (dziejnia) w obrębie budynku wielorodzinnego przy ul. Dąbrowskiego 2-2C w Głogówku .

W ramach prac przewiduje się przebudowę nawierzchni utwardzonych wraz ze zmniejszeniem ich powierzchni na rzecz zieleni uporządkowanej. Ponadto projektuje się budowę schodów zewnętrznych, budowę murów oporowych oraz budowę pochylni dla osób niepełnosprawnych. Całość stanowi funkcjonalnie połączoną budowlę.

### **2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu oraz informacja o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki**

Miejsce projektowanej inwestycji zlokalizowano na działce 536/2 w Głogówku. Teren posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Dąbrowskiego. Teren objęty opracowaniem posiada sieci infrastruktury technicznej.

Na terenie objętym opracowaniem znajdują się istniejące obiekty budowlane:

- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Dąbrowskiego 2-2C – poza zakresem opracowania

W ramach przedsięwzięcia projektuje się następujące roboty rozbiórkowe:

- rozbiórka nawierzchni utwardzonej z płyt betonowych wraz z obrzeżami,
- rozbiórka nawierzchni utwardzonej z kostki wraz z obrzeżami,
- rozbiórka murków oporowych,
- rozbiórka schodów zewnętrznych.

Brak obiektów kubaturowych przeznaczonych do rozbiórki.

### **3. Projektowane zagospodarowanie terenu**

#### **a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi**

Teren posiada uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej. Przyłącza gazowe, wodociągowe, kanalizacyjne, elektro-energetyczne oraz ciepłownicze - istniejące.

#### **b) sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków**

Istniejące – bez zmian. Odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji deszczowej.

#### **c) układ komunikacyjny**

Istniejący - teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej z ul. Dąbrowskiego.

#### **d) sposób dostępu do drogi publicznej**

Zjazd istniejący z drogi publicznej – ul. Dąbrowskiego – bez zmian.

#### **e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu**

Teren planowanej inwestycji posiada pełne uzbrojenia terenu w postaci sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowej, gazowej, ciepłowniczej oraz sieci energetycznej.



**f) ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu**

Projektowana inwestycja zmienia zagospodarowanie terenów zielonych przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Projektowane są rampy dla osób niepełnosprawnych, a także zmniejszenie powierzchni utwardzonej na rzecz zieleni uporządkowanej. Istniejące drzewa i krzewy przewidziane do zachowania. Projektowane obiekty nie kolidują z istniejącą roślinnością.

**g) miejsca postojowe**

Istniejące.

**h) miejsce gromadzenia odpadów**

Istniejące.

**4. Zestawienie powierzchni**

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	
WIELKOŚĆ TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ	
działka nr 536/2	2001,00 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIE ZABUDOWY	
Projektowane obiekty budowlane	brak
Istniejące obiekty budowlane	1007,00 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIE DOJAZDÓW, CHODNIKÓW, TARASÓW, SCHODÓW ZEWNĘTRZNYCH	
Istniejące utwardzenia przed przekształceniem	741,8 m <sup>2</sup>
Istniejące utwardzenia po przekształceniu + utwardzenia projektowane	686,3 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIE BIOLOGICZNIE CZYNNE I BIERNE	
Powierzchnia biologicznie czynna (307,7 m <sup>2</sup> )	15,4 %
Powierzchnia biologicznie bierna (1007+686,3=1693,3 m <sup>2</sup> )	84,6 %
INNE POWIERZCHNIE NIEZBĘDNE DO SPRAWDZENIA ZGODNOŚCI Z USTALENIAMI MPZP LUB WZZT	
Inne	brak

**5. Informacje i dane**

**a) ograniczenia lub zakazy w zabudowie i zagospodarowania tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub WZZT**

Teren inwestycji objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla miasta Głogówek na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Głogówku nr LXXVII/652/2023 z dnia 6 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głogówek (obręb: Głogówek, Winiary, Wielkie Oracze) wraz z przysiółkiem Głogowiec (obręb Głogowiec) gm. Głogówek, woj. Opolskie.

Teren inwestycji jest oznaczony symbolem:



- 8ZP - teren zieleni urządzonej,
- 50MN - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Wymagania wynikające z MPZP dla terenu oznaczonego 8ZP:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej;
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  1. intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0001 i nie większa niż 0,2;
  2. powierzchnia zabudowy nie większa niż:
    - a) 95% powierzchni działki budowlanej na terenie 8ZP,
  3. powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż:
    - a) 5% powierzchni działki budowlanej na terenie 8ZP,
- 3) W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  1. urządzenia towarzyszące z wyłączeniem budynków;
  2. tymczasowe obiekty budowlane.

Wymagania wynikające z MPZP dla terenu oznaczonego 50MU:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
- 2) Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi publiczne.
- 3) W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  1. intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,0 i nie większa niż 3,6;
  2. powierzchnia zabudowy równa 100% powierzchni działki budowlanej lub mniejsza;
  3. powierzchnia biologicznie czynna równa 0% powierzchni działki budowlanej lub większa.
- 4) W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

#### **b) ochrona konserwatorska**

Teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsamej z granicami układu urbanistycznego centrum miasta Głogówek, wpisanego do rejestru zabytków (decyzja nr 36/49 z dnia 10.06.1949), wyznaczonej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla miasta Głogówek.

Dla przedmiotowej inwestycji uzyskano pozwolenie na prowadzenie robót, wydane przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (zgodnie z art. 39 Prawa budowlanego) – sygn. ZN.5142.63.2024.MJ.

#### **c) wpływ eksploatacji górniczej**

Planowane zamierzenie budowlane znajduje się poza terenem wpływu eksploatacji górniczej.

#### **d) przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia**

Teren planowanego przedsięwzięcia położony jest poza granicami obszarów chronionych w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.). Planowana inwestycja jest położona poza granicami sieci korytarzy ekologicznych przebiegających przez teren Polski.

Planowana gospodarka wodno-ściekowa prowadzona na terenie obiektu na etapie eksploatacji przedsięwzięcia nie będzie zagrażać środowisku.

Pod względem oddziaływania akustycznego, funkcjonowanie obiektu nie będzie powodować przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska w porze dziennej i nocnej na najbliższych terenach normowanych.

Istniejący obiekt posiada infrastrukturę umożliwiającą prowadzenie właściwej gospodarki odpadami, zatem realizacja planowanego przedsięwzięcia przy zachowaniu wymagań wynikających z odpowiednich uregulowań prawnych z zakresu odzysku, unieszkodliwiania i gromadzenia odpadów nie budzi zastrzeżeń.

Rozwiązania projektowe i funkcjonalne oraz wyposażenie technologiczne obiektów eliminować będą zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników obiektów.

Na działce nie przewiduje się składowania jakichkolwiek odpadów szkodliwych związanych z inwestycją.

Zaprojektowane rozwiązania technologiczne i organizacyjne eliminują negatywne oddziaływania na środowisko. W związku z tym, nie przewiduje się działań mających na celu kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 i system ochrony wybranych elementów przyrody - siedlisk przyrodniczych i siedlisk chronionych gatunków flory i fauny oraz integralności tego obszaru. Reasumując można stwierdzić, iż realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje znaczących zmian w środowisku przyrodniczym, gdyż nie wpłynie w istotny sposób na naruszenie powiązań przyrodniczych, nie zakłóci naturalnych obiegów – zwłaszcza wodnego, nie spowoduje naruszenia terenów zieleni i nie wpłynie negatywnie na kształtowanie warunków mikroklimatu pomimo tego, iż wiąże się z ingerencją w powierzchnię ziemi, rzeźbę terenu oraz lokalny krajobraz.

## **6. Warunki ochrony przeciwpożarowej**

### **Drogi pożarowe**

Istniejące.

### **Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę**

Istniejące.

## **7. Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego**

Brak.

**8. Obszar oddziaływania obiektu**

Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem		Uwagi	Nr ewid. działki
działki Inwestora, na których zlokalizowana jest inwestycja			536/2
Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami)	Art. 5 ust. 1	Projektowana inwestycja nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w tym przepisie wymagań ogólnych.	-
Rozp. Min. Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75. poz. 69 z późn. zmianami)	§12	Bez zmian	-
	§13	Nie występuje zjawisko przesłaniania w odniesieniu do terenów zabudowanych i niezabudowanych	-
	§40 §60	Nie występuje zjawisko zacieniania	-
	§271 -273	Bez zmian	-
Ustawa z dn. 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 1985 Nr 14 poz.60 z późn. zmianami)	Art. 29	Zjazd istniejący – ul. Dąbrowskiego	-

Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce Inwestora – działka nr 536/2.

**9. Zgodność z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i Decyzji o warunkach zabudowy**

Wymagania wynikające z MPZP dla terenu oznaczonego 8ZP:

Wymagania	Ustalenia MPZP	Projektowane rozwiązania
Przeznaczenie terenu	Zieleń urządzone	Zieleń urządzone
Intensywność zabudowy	0,0001 - 0,2	Bez zmian
Powierzchnia zabudowy	Max 95%	Bez zmian
Powierzchnia biologicznie czynna	Min 5%	15,4 %





Wymagania wynikające z MPZP dla terenu oznaczonego 50MU:

Wymagania	Ustalenia MPZP	Projektowane rozwiązania
Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa
Intensywność zabudowy	1,0- 3,6	Bez zmian
Powierzchnia zabudowy	Max 100%	Bez zmian
Powierzchnia biologicznie czynna	Min 0%	15,4 %

**Spełniono warunki MPZP.**

## II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### SPIS RYSUNKÓW



Imię i nazwisko lub nazwa Inwestora oraz jego adres	<b>Spółdzielnia Mieszkaniowa</b> ul. Dąbrowskiego 2C 48-250 Głogówek	<p><b>PROJEKTY NADZÓR I EKSPERTYZY W BUDOWNICTWIE</b></p> <p>Jerzy Wójcik ul. Sienkiewicza 3/1 47-300 Krapkowice Tel. 77 4 661 443 <a href="http://www.jwprojekt.pl">www.jwprojekt.pl</a></p>
Nazwa zamierzenia budowlanego	<b>Zagospodarowanie terenu (działki) w obrębie budynku wielorodzinnego przy ul. Dąbrowskiego 2-2C w Głogówku</b>	
Adres obiektu budowlanego	ul. Dąbrowskiego 2-2C 48-250 Głogówek	
Kategoria obiektu budowlanego	VIII – inne budowle	
Identyfikatory działek ewidencyjnych	161002_4.0241.536/2	
RYSUNEK		NAZWA
PZT		Projekt zagospodarowania terenu



## **1. PZT – Projekt zagospodarowania terenu**