

Część opisowa

do projektu zagospodarowania działki lub terenu

1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany - zakres całego zamierzenia

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa istniejącego budynku biurowo mieszkalnego poprzez montaż wewnętrznej windy osobowej i przebudowy klatki schodowej. W ramach przebudowy zostaną w budynku zainstalowane systemy PPOŻ i ścianki wydzielenia stref przeciwpożarowych. Zamierzenie budowlane będzie realizowane jednoetapowo. W ramach realizacji inwestycji nie nastąpi zmiana w istniejącym zagospodarowaniu terenu, nie ulegnie zmianie ilość powierzchni utwardzonych, biologicznie czynnych oraz nie nastąpią żadne rozbiórki zewnętrzne.

2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki

W stanie istniejącym teren inwestycji zagospodarowany jest budynkami usługowymi, magazynowymi, garażowymi oraz jednym głównym budynkiem biurowo mieszkalnym. Teren jest utwardzony kostką betonową i częściowo terenem zadarnionym. Nie przewiduje się żadnych rozbiórek zewnętrznych. Na terenie inwestycji zlokalizowane są podziemne sieci kanalizacyjne, wodociągowe, gazowe, telekomunikacyjne i elektryczne oraz ciepłociąg.

Powierzchnia istniejącej zabudowy:	494,6 m ²
Powierzchnia działki:	1439,0 m ²

3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym:

a/ urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi,

W myśl ustawy Prawo budowlane przez urządzenie budowlane należy rozumieć urządzenie techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczeniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki. W ramach realizacji inwestycji żadne z tych urządzeń nie będzie realizowane.

b/ sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,

Bez zmian:

- wody deszczowe do istniejącej kanalizacji deszczowej
- ścieki sanitarne do istniejącej kanalizacji sanitarnej

c/ układ komunikacyjny,

Układ komunikacyjny bez zmian. Działka posiada połączenie z drogą publiczną ul. Ozimską istniejącym zjazdem.

d/ sposób dostępu do drogi publicznej,

Poprzez istniejący zjazd na drogę publiczną ul. Ozimską nie podlegający przebudowie.

e/ parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,

Nie dotyczy. Niniejsze opracowanie nie ingeruje w istniejące uzbrojenie podziemne ani nie wprowadza do niego żadnych zmian.

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

Teren inwestycji jest terenem płaskim pozbawionym zieleni niskiej i wysokiej. Nie ingeruje się w żadne formy zieleni.

4. Zestawienia:

a/ powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony

Powierzchnia działki:	1439,0 m ²
Powierzchnia zabudowy:	494,6 m ²
Powierzchnia budynku do przebudowy:	390,1 m ²

b/ powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników,

Powierzchnia nawierzchni z kostki betonowej	535,1 m ²
---	----------------------

c/ powierzchni biologicznie czynnej,

Powierzchnia nawierzchni biologicznie czynnej:	34,5 m ²
--	---------------------

d/ powierzchni innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących;

- nie występuje

5. Informacje i dane:

a/ o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane,

Działka o numerze 86 am. 48 w Opolu zgodnie z zapisami MPZP posiada oznaczenie symbolem 4MW/U o powierzchni w planie 46,7 a:

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna I usługi
- b) uzupełniające przeznaczenie terenu – komunikacja wewnętrzna w tym parkingi, zieleń urządzona min. 20% powierzchni terenu
- c) wskaźniki wykorzystania terenu:
 - intensywność zabudowy 1,8 do 2,7
 - procent zabudowy max. 60% działki
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% działki
 - wskaźników wykorzystania terenu określonych w tiret pierwsze, drugi i trzecie nie wymaga się dla zabudowy na działkach niespełniających wymogów działki budowlanej wydzielonych po obrysie budynku,
- d) linie zabudowy
 - historyczna linia zabudowy pokrywająca się z obrysem zabudowy zabytkowej,
 - obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu,
- e) parametry zabudowy
 - wysokość zabudowy od 15 do 23 m
 - liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 6
- f) dach - płaski

Zasady ochrony środowiska

- a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,
- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- c) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) ochrona budynku zabytkowego ujętego w rejestrze zabytków na podstawie przepisów odrębnych,
- b) dla budynków oznaczonych na rysunku planu jako obiekty zabytkowe obowiązuje:
 - zachowanie w niezmienionej formie oryginalnego gabarytu, kształtu dachu, rodzajów materiałów pokrycia dachu oraz wykończeń ścian zewnętrznych, detali architektonicznych, stolarki otworowej, zabytkowych elementów wewnętrznych (sklepienia, klatki schodowe, sztukaterie itp.), również w przypadku odbudowy,
 - przywracanie oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remonty oraz wymiany stolarki otworowej niezgodne z zasadami konserwatorskimi,
 - dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddasza na cele mieszkaniowe pod warunkiem zachowania kształtu dachu,
- c) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje:
 - dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,

Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) ochrona terenów górniczych – nie dotyczy
- b) ochrona obszarów zagrożenia powodzią – nie dotyczy
- c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemii – nie dotyczy
- d) pozostałe tereny i obiekty – nie dotyczy

Zasady kształtowania ładu przestrzennego

- a) ustalenia kompozycyjno estetyczne zabudowa pierzejowa,
 - elewacje budynków w kolorze naturalnego tynku lub piaskowym,
 - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór oryginalnej z zachowaniem wymiarów, podziału, sposobu otwierania i koloru,
 - zakaz wykonywania tynków i ocieplenia niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne,
 - zachowanie istniejących przejść bramowych,
 - zachowanie istniejącego akcentu architektonicznego,
 - zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów dysharmonijnych,
 - dopuszcza się likwidację obiektów dysharmonijnych,
- b) nośniki reklamowe
 - zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie,
 - dopuszcza się umieszczenie jednego szyldu dla jednej firmy lub instytucji dostosowanego wielkością, kolorystyką i stylem do charakteru budynku usytuowanych w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, na wysokości nie przekraczającej gzymsu dzielącego parter od pozostałych kondygnacji,
- c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych
 - zakaz lokalizacji
- d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe
 - zakaz lokalizacji

Zasady obsługi komunikacyjnej

- a) wskaźnik miejsc postojowych
 - min. 1 mp. na 1 mieszkanie
 - min. 10 mp. na 1000 m² powierzchni usługowej
- b) realizacja miejsc postojowych
 - na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,
 - w garażach wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,
- c) dostępność komunikacyjna
 - obsługa komunikacyjna od terenu 3KDX,
 - ciąg pieszo-jezdny zgodnie z rysunkiem planu;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

- a) zaopatrzenie w wodę
 - z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie,
 - wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych
 - poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej po jego niezbędnej rozbudowie,
 - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,

c) odprowadzenie wód opadowych

- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno rozsączających,

- poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie, po jego niezbędnej rozbudowie,

- odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim ich podczyszczeniu,

e) zaopatrzenie w gaz

- z istniejącej infrastruktury gazowej

f) zaopatrzenie w energię ciepłą

- z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,

- dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych, energii elektrycznej i odnawialnej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,

- zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną

- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia,

- sytuowanie liniowych elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią,

- w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, np. stacji transformatorowych,

- dla planowanych stacji transformatorowych zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,

h) zapewnienie telekomunikacji

- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,

- sytuowanie planowanych liniowych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią,

- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,

- dostosowanie wystroju zewnętrznego naziemnych obiektów telekomunikacyjnych do otoczenia, w tym przez maskowanie np. wysokimi krzewami,

i) gospodarka odpadami

składowisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi,

- do czasu wywozu odpadów na składowisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach lub pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi;

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) szerokość frontu równa minimum szerokości elewacji,

b) powierzchnia minimum 6,5 ara;

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów - nie ustala się;

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 10%;

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

b/ czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską,

Działka o nr. 86 ul. Ozimska 40 w Opolu zlokalizowana jest w strefie „B{„ ochrony konserwatorskiej i podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

c/ określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego - jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego,

Działka o nr. 86 ul. Ozimska 40 w Opolu nie leży w granicach terenu górniczego stąd nie podlegają wpływowi eksploatacji górniczej.

d/ o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;

Projektowana przebudowa nie będzie ujemnie wpływała na środowisko oraz higienę i zdrowie jego użytkowników, nie jest zaliczana do inwestycji mogących mieć wpływ na środowisko. Nie będą występowały zagrożenia od projektowanych obiektów budowlanych.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi;

Szczegółowe dane warunków ochrony przeciwpożarowej budynku zawiera ekspertyza techniczna warunków bezpieczeństwa pożarowego budynku biurowo-mieszkalnego w Opolu, ul. Ozimska 40, opracowanie z maja 2022 r. stanowiąca odrębne opracowanie.

6.1. Informacje o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji,

Obiekt jest budynkiem biurowo mieszkalnym. Budynek posiada pięć kondygnacji nadziemnych oraz kondygnację podziemną przeznaczoną na komórki lokatorskie pod mieszkaniami a w drugiej części piwnic dwa pomieszczenia techniczne; pozostałe aktualnie nie użytkowane.

Kondygnacje budynku posiadają powierzchnie oraz przeznaczenie określone w tabeli:

Lp.	Kondygnacja budynku	Funkcja pomieszczeń	Kategoria	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Powierzchnia wewnętrzna [m ²]	Liczba osób
1	2	3	4	5	6	7
1	Piwnice	Komórki lokatorskie; dwa pom. techniczne; większość nie użytkowana	PM	256,0	320,0	nie przeznaczona na pobyt osób, komórki lokatorskie pod mieszkaniami,
2	Parter	Gabinety lekarskie, sklep; dwa mieszkania	ZL III, ZL IV	324,90	381,0	do 10 osób w gabinetach, sklep, 4 osób w mieszkaniach
3	Piętro I	Pomieszczenia biurowe, świetlica	ZL III	383,80	439,0	do 15 osób w biurach, do 40 osób w świetlicy
4	Piętro II	Pomieszczenia biurowe	ZL III	298,70	350,0	do 25 osób w biurach
4	Piętro III	Pomieszczenia biurowe	ZL III	299,80	350,0	do 25 osób w biurach
4	Piętro IV	Pomieszczenia biurowe	ZL III	308,80	350,0	do 25 osób w biurach
Razem budynek			ZL III ZL IV PM	1872,0	2190,0	Razem max. do 120 osób w budynku

Powierzchnie wewnętrzne określono wg pomiaru rzutów projektu budowlanego Poszczególne części budynku posiadają powierzchnie wewnętrzne:

- a) część nadziemna ZL III – 1870,0 m²(z dwoma mieszkaniami ZL IV)
- b) część PM – 320,0 m².

Obiekt jest budynkiem podpiwniczonym o pięciu kondygnacjach nadziemnych.

Wysokość budynku głównego liczona przy najniższym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej wynosi 16,90 m. Wysokość skrzydła budynku ze świetlicą liczona przy najniższym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej wynosi 7,82 m. Obiekt jest budynkiem średniowysokim.

6.2. Informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania,

- cały budynek zaliczono do kategorii ZL III z dwoma mieszkaniami ZLIV
- w piwnicy występują pomieszczenia zaliczone do kategorii PM.
- w budynku nie występują pomieszczenia dla ponad 50 osób kwalifikujące je do kategorii zagrożenia ludzi ZL I.

6.3. Informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy,

Dla obiektu średniowysokiego, o pięciu kondygnacjach nadziemnych, zaliczonego do kategorii zagrożenia ludzi ZL III oraz ZI IV wymagana jest klasa „B” odporności pożarowej budynku zgodnie z § 212 ust. 2 „warunków technicznych”.

Zgodnie z § 212 ust. 7 „warunków technicznych” klasa odporności pożarowej części budynku nie powinna być niższa od klasy odporności pożarowej części budynku położonej nad nią, a dla części podziemnej nie powinna być ona niższa niż C.

Budynek po przebudowie spełnia wymagania klasy „B” odporności pożarowej na kondygnacji podziemnej oraz na kondygnacjach nadziemnych.

Dla klasy B odporności pożarowej elementy budowlane powinny posiadać odporność ogniową:

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku					
	Główna konstrukcja nośna	Konstrukcja dachu	strop	Ściana zewnętrzna	Ściana wewnętrzna	Przekrycie dachu
B	R120	R30	REI60	EI30	EI30	RE30

Oznaczenia w tabeli:

R – nośność ogniowa (w minutach), określona zgodnie z Polską Normą dotyczącą zasad ustalania klas

odporności ogniowej elementów budynku,

E – szczelność ogniowa (w minutach), określona jw.,

I – izolacyjność ogniowa (w minutach), określona jw.,

(-) – nie stawia się wymagań

Wszystkie elementy wymienione w tabeli, zaprojektowano zostały jako nierozprzestrzeniające ognia (NRO).

W zakresie wystroju wnętrz pomieszczeń oraz dróg komunikacji ogólnej, części biurowej i socjalnej, użyte zostaną wyłącznie materiały, których produkty rozkładu termicznego nie są bardzo toksyczne i silnie dymiące, okładziny ścienne i podłogowe oraz stałe elementy wystroju i wyposażenia wnętrz, co najmniej "trudno zapalne", sufity podwieszone i okładziny sufitowe, co najmniej "niezapalne", nie kapiące i nie odpadające pod wpływem ognia.

Istotne ze względu na warunki ochrony przeciwpożarowej są elementy budynku:

1. Wszystkie drewniane elementy budynku spełniają warunek nie rozprzestrzeniania ognia (NRO).
2. Główna konstrukcja nośna budynku gwarantuje zachowanie odporności ogniowej R 120 dla kondygnacji piwnic oraz kondygnacji nadziemnych. Główna konstrukcja spełnia wymagania nie rozprzestrzeniania ognia.
3. Część podziemna budynku spełnia wymagania § 212 ust. 7 „warunków technicznych” dla klasy „B” odporności pożarowej budynku.
4. Strop nad piwnicą - wylewana płyta betonowa zapewniająca klasę odporności ogniowej REI 60.
5. Strop nad parterem i nad piętrami I, II, III stropy gęstożebrowe, ceramiczne Akermana zapewnia klasę odporności ogniowej REI 60.

6. Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej w klasie odporności ogniowej min. EI 60.
7. Ściany wewnętrzne oraz ściany korytarzy murowane z cegły ceramicznej gr. 12 cm na zaprawie cementowo-wapiennej w klasie odporności ogniowej ponad EI 30.
8. Dach o konstrukcji z płyty żelbetowej 40 cm kryty papą Konstrukcja dachu zapewnia klasę odporności ogniowej co najmniej R 30.

6.4. Informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej,

Pomieszczenie, w którym może wytworzyć się mieszanina wybuchowa, powstała z wydzielającej się takiej ilości palnych gazów, par, mgieł lub pyłów, której wybuch mógłby spowodować przyrost ciśnienia w tym pom. przekraczający 5 kPa, określa się jako pomieszczenie zagrożone wybuchem. W pomieszczeniu należy wyznaczyć strefę zagrożenia wybuchem, jeżeli może w nim występować mieszanina wybuchowa o objętości co najmniej 0,01 m³ w zwartej przestrzeni. W budynku nie występują substancje palne uznane zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem za niebezpieczne pożarowo oraz nie występują w/w przestrzenie i pomieszczenia zagrożone wybuchem.

6.5. Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne,

Odległość budynków ZL od innych budynków ustala się w zależności od rodzaju sąsiadujących budynków i występującej w nich gęstości obciążenia ogniowego. Odległość ściany zewnętrznej budynku od granicy sąsiedniej niezabudowanej działki budowlanej powinna wynosić co najmniej połowę odległości określonej w § 271 „warunków technicznych”. Budynek usytuowany bezpośrednio przy granicy działki powinien mieć od strony sąsiedniej działki ścianę oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej określonej w § 232 ust. 4 i 5 „warunków technicznych”. Budynek biurowo-mieszkalny zlokalizowany jest w Opolu w istniejącej zabudowie miasta w Opolu na działce nr 86 jako obiekt w zwartej zabudowie przy ul. Ozimskiej 40. Budynek usytuowany jest bezpośrednio przy ul. Ozimskiej. Na działce nr 86 do istniejącego budynku dobudowane jest dwukondygnacyjne skrzydło ze świetlicą na I piętrze. Na działce nr 86 do dwukondygnacyjnego skrzydła ze świetlicą przylega trzykondygnacyjny budynek mieszkalny. Ponadto w odległości 5,0 m od budynku głównego zlokalizowane są parterowe budynki usługowe i dwa garaże – ściana garażu równoległa do budynku głównego jest ścianą pełną bez otworów a ściana prostopadła posiada dwa otwory bramowe. Budynek biurowo-mieszkalny sąsiaduje przy ul. Ozimskiej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi z usługami w parterze na działkach nr 53/3 oraz 56/3 – odległość najbliższych otworów okiennych w ścianach zewnętrznych tych budynków wynosi co najmniej 2,0 m. Ściany budynku biurowo-mieszkalnego zlokalizowane w granicy z działkami nr 53/3 oraz 56/3 i 56/4 są ścianami pełnymi bez otworów i pełnią funkcję ścian oddzielenia przeciwpożarowego. Ściana wschodnia skrzydła budynku ze świetlicą zlokalizowana w granicy z działką nr 56/4 jest ścianą pełną bez otworów - ściana oddzielenia przeciwpożarowego. Usytuowanie budynku Ozimska 40 z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe spełnia wymagania przepisów w zakresie jego lokalizacji od budynków istniejących.

Usytuowanie garażu spełnia wymagania lokalizacji od analizowanego budynku z uwagi na:

- ściana garażu równoległa do ściany budynku głównego jest ścianą pełną bez otworów posiadającą klasę odporności ogniowej co najmniej REI 120; konstrukcja dach garażu z płyty betonowej zapewnia klasę R 30, przekrycie papą na płycie zapewnia RE 30,
- ściana zewnętrzna garażu zlokalizowana pod kątem 90 stopni do ściany z otworami okiennymi budynku Ozimska 40 posiada otwór bramowy 2,40 x 2,0 m w odległości 5,74 m od okna budynku,
- ściana zewnętrzna budynku Ozimska 40 od strony garażu posiada otwory okienne na powierzchni do 30 % ściany; około 70 % powierzchni tej ściany posiada klasę EI 60.

Zgodnie z wymaganiami § 271 „WT” odległość ściany zewnętrznej budynku Ozimska 40 od otworu bramowego w ścianie prostopadłej budynku garażu może wynosić 4,0 m i jest zapewniona.

6.6. Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o:

- drogach pożarowych oraz dojściach dla ekip ratowniczych,

Przedmiotowe opracowanie nie dotyczy układu drogowego związanego z ochroną PPOŻ dróg pożarowych. Projektowana przebudowa nie zmienia układu dróg PPOŻ. Budynek posiada dojazd pożarowy z drogi publicznej oraz place manewrowe o wymaganych parametrach. Woda do gaszenia pożarów jest zapewniona z istniejących hydrantów w ul. Ozimskiej.

Drogę pożarową do budynku poprzez istniejący wjazd od strony ul. Ozimskiej na wewnętrzny plac manewrowy zlokalizowany w odległości 5m od chronionego budynku. Istniejący układ dróg zewnętrznych – ul. Ozimska zapewnia dostęp do obiektu oraz spełnia wymagania dla dróg PPOŻ.

- zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym o wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, urządzeniach i innych rozwiązaniach w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, usytuowaniu źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody oraz stanowisk czerpania wody wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych,

Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru dla przedmiotowego budynku wynosi 20 l/s i zostanie zapewnione z istniejącego p.poż. hydrantu zewnętrznego HP DN80 o wydajności co najmniej 10 l/s zlokalizowanego na ulicy Stanisława Dubois w odległości 55,0 m od chronionego budynku, drugi hydrant na parkingu Galerii Opolanin odległości 76,5 m.

6.7. Informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu;

Uzyskano odstępstwo od Wojewódzkiej Komendy Straży Pożarnej na użytkowanie klatki schodowej jako drogi ewakuacyjnej załączono w kserokopii postanowienie dot. w/w odstępstwa. Rozwiązania zamienne w stosunku do wymagań PPOŻ, na które uzyskano Postanowienie WZ.52840.42.2022 z dnia 13 lipca 2022 od Opolskiego Komendanta Wojewódzkiego w Opolu:

- wykonanie awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego o natężeniu minimum 5 lx, spełniającego pozostałe wymagania określone w PN

7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych;

Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki projektowanego obiektu budowlanego nie występują.

8. Informacje o obszarze oddziaływania obiektu

Teren inwestycji poddano analizie oddziaływania na sąsiednie działki ze względu na charakter przebudowy w zakresie:

- usytuowania obiektów – nie dotyczy,
- zacieniania lub przysłaniania – nie dotyczy,
- miejsca gromadzenia odpadów stałych – nie dotyczy,
- odległości miejsc postojowych – nie dotyczy,
- odległości bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe – nie dotyczy
- odległości zbiorników gazu płynnego – nie dotyczy
- bezpieczeństwa pożarowego – nie dotyczy,
- emisji hałasu – nie dotyczy,
- wpływu na istniejący drzewostan – nie dotyczy,

Na podstawie:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Uchwała nr LXI/920/14 Rady Miasta Opola z dnia 3 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” w Opolu
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 z późn. Zmianami).

PB. art. 3 pkt. 23 – obszar oddziaływania obiektu - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu.

Granice obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji pokazano na Projekcie Zagospodarowania Terenu w formie graficznej tj. linią fioletową przerywaną. Przy jej wyznaczeniu wzięto pod uwagę funkcję, formę, konstrukcję projektowanego obiektu i inne jego cechy charakterystyczne oraz sposób zagospodarowania terenu znajdującego się w otoczeniu projektowanej inwestycji. Uwzględniono również treść nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych. Stwierdzono, że w powiązaniu z przepisami odrębnymi, które należy uwzględnić przy ustalaniu obszaru oddziaływania planowanej inwestycji tj. zarówno przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisami PPOŻ, jak i przepisami dotyczącymi ochrony środowiska (m.in. dotyczące ochrony przed hałasem, promieniowaniem), a także przepisami z zakresu zagospodarowania przestrzennego, projektowana inwestycja nie wykracza poza granice terenu działek Inwestora, przez co nie oddziałuje na działki sąsiednie, a jej obszar oddziaływania nie mieści się w całości na działkach Inwestora, na której została zaprojektowana. W postaci tabelarycznej przedstawiono analizę oddziaływania inwestycji w oparciu o rozporządzenia, ustawy, normatywy.

L.p.	Podstawa formalna	Uwagi
1	Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	
1.1	Wymogi zapewnienia miejsc postojowych (§18)	Nie dotyczy. Przebudowa nie ingeruje w zagospodarowanie terenu działki.
1.1.	Wymogi odległości od budynków, granic działki oraz placów zabaw i boisk (§19)	Nie dotyczy. Przebudowa nie ingeruje w zagospodarowanie terenu działki.
1.2.	Wymogi w zakresie dojść i dojazdów (§14, 15, 16)	Nie dotyczy. Przebudowa nie ingeruje w zagospodarowanie terenu działki.
1.3.	Wymogi PPOŻ (§207-273)	Projektowana budowa spełnia wszelkie wymogi wskazane we wskazanych paragrafach, w tym wymagane odporności ogniowe i odległości od budynków sąsiednich.
2	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zmianami)	
2.1.	Oddziaływanie na środowiskoNie dotyczy. Przebudowa nie ingeruje w zagospodarowanie terenu działki.	Nie dotyczy. Przebudowa nie ingeruje w zagospodarowanie terenu działki.
3	Rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku	
3.1.	Poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej	Dopuszczalny poziom hałasu w dzień 55dB, w nocy 45dB – inwestycja nie generująca powstania hałasu - poziom hałasu nie jest przekroczony dla sąsiednich działek
3.2.	Poziom hałasu dla zabudowy zamieszkania zbiorowego	Dopuszczalny poziom hałasu w dzień 55dB, w nocy 45dB – inwestycja nie generująca powstania hałasu - poziom hałasu nie jest przekroczony dla sąsiednich działek
3.4.	Poziom hałasu dla zabudowy wielorodzinnej	Dopuszczalny poziom hałasu w dzień 55dB, w nocy 45dB – inwestycja nie generująca powstania hałasu - poziom hałasu nie jest przekroczony dla sąsiednich działek
4	Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21	
4.1.	Gospodarowanie odpadami	Eksplotacja obiektu budowlanego będzie wytwarzała odpady typu komunalnego i opakowania. Odpady będą odbierane przez wyspecjalizowane jednostki porządkowe.
5	Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2006 r. Nr 137, poz. 984)	
	Odległości	
5.1.	Odprowadzanie ścieków	Obiekt nie będzie wytwarzał żadnych szkodliwych i zanieczyszczonych ścieków, a czyste wody opadowe odprowadzane będą na teren własnej działki.

Opracował: