



Ochrona ludności
i obrona cywilna

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

Nazwa zamówienia:	Budowa magazynu wolnostojącego o powierzchni ok. 150 m ² na potrzeby ochrony ludności w gminie Gołdap	
Opis lokalizacji obiektu budowlanego:	gm. Gołdap, miasto Gołdap, ul. Wojska Polskiego	
-nazwa jednostki ewidencyjnej - nazwa i numer obrębu ewidencyjnego -numer działki ewidencyjnej, na których obiekt będzie usytuowany	Gołdap - miasto Gołdap, obręb 0002 dz. nr ew. 1213/24 281803_4.0002.1213/24	
Nazwa i adres Zamawiającego	 Gmina Gołdap Plac Zwycięstwa 14 19-500 Gołdap +48 87 615 60 00	
Autorzy opracowania	mgr inż.arch. kraj. Monika Jodzis-Kalinowska	Z up. BURMISTRZA GOŁDAPI <i>mgr inż. arch. kraj. Monika Jodzis-Kalinowska</i> Zastępca Kierownika Wydziału Inwestycji i Rozwoju
	mgr inż. Leon Mentel	Z up. BURMISTRZA GOŁDAPI <i>mgr inż. Leon Łukasz Mentel</i> specjalista ds. obrony cywilnej, ochrony ludności i dostępności

Nazwy i kody ze Wspólnego Słownika Zamówień:

30.LIP.2026

45111291-4 – Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

45213200-5 – Roboty budowlane w zakresie magazynów i przemysłowych obiektów budowlanych

45311200-2 – Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45262210-6 – Fundamentowanie

45262400-5 – Wznoszenie konstrukcji ze stali konstrukcyjnej

45262300-4 – Betonowanie

71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynierskie i kontrolne

Klasyfikacja robót:**Działy robót:**

45000000-7 Prace budowlane

71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

Grupy robót:

45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę

45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne

71300000-1 Usługi inżynieryjne

71500000-3 Usługi związane z budownictwem

Klasy robót:

45210000-2 Roboty w zakresie budynków

45260000-7 Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne

45262000-1 Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe

45320000-6 Roboty izolacyjne

45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe pozostałe

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania

71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego

71540000-5 Usługi zarządzania budową

Kategorie robót:

45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne

45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

45262100-2 Roboty przy wznoszeniu rusztowań

45262120-8 Wznoszenie rusztowań

45262110-5 Demontaż rusztowań

45262500-6 Roboty murarskie i murowe

71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją

71247000-1 Nadzór nad robotami budowlanymi

71244000-0 Kalkulacja kosztów, monitoring kosztów

71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów

71521000-6 Usługi nadzorowania placu budowy

71541000-2 Usługi zarządzania projektem budowlanym

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

I.	STRONA TYTUŁOWA	1
II.	CZĘŚĆ OPISOWA	4
1.	OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	4
1.1.	Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektów i zakres robót bud.	4
1.2.	Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.....	7
1.3.	Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe.....	8
1.4.	Szczegółowe właściwości funkcjonalno - użytkowe wyrażone we wskaźnikach	10
2.	WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	10
2.1.	Warunki wykonania i odbioru dokumentacji projektowej	10
2.2.	Dokumentacja powykonawcza	12
2.3.	Lokalizacja i dostęp do Terenu Budowy	12
2.4.	Przekazanie terenu budowy	12
2.5.	Zabezpieczenie terenu budowy	13
2.6.	Zaplecze budowlane	13
2.7.	Tyczenie i sprawdzanie terenu budowy	13
2.8.	Pozostałe prace na Terenie Budowy	13
2.9.	Czystość na terenie budowy	13
2.10.	Ochrona przed hałasem	14
2.11.	Ochrona przeciwpożarowa	14
2.12.	Bezpieczeństwo w zakresie higieny i zdrowia	14
2.13.	Pracownicy	15
2.14.	Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia	15
2.15.	Szkolenie personelu	15
2.16.	Ochrona własności publicznej i prywatnej	15
2.17.	Ograniczenie obciążeń osi pojazdów	16
2.18.	Ochrona robót	16
2.19.	Równoważność norm i przepisów prawnych	16
2.20.	Wykopaliska	16
2.21.	Czasowe zajęcie terenu poza liniami rozgraniczającymi	16
2.22.	Sprzęt	16
2.23.	Wykonanie robót budowlanych	17
2.24.	Kontrola jakości robót budowlanych	17
2.25.	Odbiór robót budowlanych	17
2.26.	Warunki płatności	17
2.27.	Gwarancja i rękojmia	17
III.	CZĘŚĆ INFORMACYJNA	18
1.	Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów	18
2.	Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	18
3.	Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia bud.	18
4.	Pozostałe posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych	20
5.	Załączniki	21
1.	Kopia mapy zasadniczej do celów opiniodawczych skala 1:500	
2.	Decyzja o warunkach zabudowy	

II. CZĘŚĆ OPISOWA

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.1. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTÓW I ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH

Program funkcjonalno - użytkowy (PFU) służy do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, przygotowania oferty szczególnie w zakresie obliczenia ceny oferty oraz wykonania prac projektowych.

Podstawa opracowania PFU:

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym.
- Obowiązujące normy i przepisy techniczno – budowlane.
- Kopia mapy ewidencyjnej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
- ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych;
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej;
- ustawa z dnia 26 kwietnia 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym;
- ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych;
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- przepisów techniczno-budowlanych;
- przepisów przeciwpożarowych;
- przepisów BHP;
- Polskich Norm oraz norm europejskich.

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie, wykonanie i końcowy odbiór prac pod nazwą: **Budowa magazynu wolnostojącego o powierzchni ok. 150 m² na potrzeby ochrony ludności w gminie Gołdap.**

Opracowanie niniejsze obejmuje: zakres, wymagania oraz warunki realizacji zamówienia i poszczególnych prac inwestycyjnych odnoszących się do:

- prac przedprojektowych;
- prac projektowych;
- prac przygotowawczych i towarzyszących;
- prac budowlanych;
- prac odbiorczych;

Opracowanie zawiera także wymagania stawiane przez Zamawiającego względem planowanych prac wraz z zakładanymi sposobami odbioru zlecanych robót budowlanych. Określono również dokumenty wymagane prawem do realizacji inwestycji.

Zakres robót budowlanych związanych z budową magazynu na potrzeby ochrony ludności w gminie Gołdap obejmuje:

1. roboty pomiarowe,
2. roboty ziemne – wykopy pod fundamenty,
3. fundamenty- żelbetowe,
4. konstrukcja budynku- hala stalowa,
5. montaż stolarki okiennej i drzwiowej,
6. wykonanie posadzki przemysłowej,
7. roboty wykończeniowe związane z wykonaniem oświetlenia i monitoringu terenu,
8. Wykonanie podjazdów w zakresie niezbędnym do funkcjonowania obiektu.

Zamówienie obejmuje w szczególności:

1. Wykonanie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego (po 5egz.) w celu realizacji robót budowlanych polegających na budowie magazynu wolnostojącego o powierzchni ok. 150 m² na potrzeby ochrony ludności w gminie Gołdap wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zgodnie z warunkami zabudowy nr 470/2025 z dnia 21 października 2025 r. znak sprawy GPO.6730.470.2025, obowiązującymi przepisami wraz z wszelkimi dokumentami, opiniami, uzgodnieniami i ewentualnymi odstępstwami, wymaganymi w obowiązujących przepisach i wszelkich dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę, na podstawie udzielonego przez Zamawiającego pełnomocnictwa.
2. Wykonanie projektów technicznych/ wykonawczych - 3 egz. w wersji papierowej i 1 egz. w wersji elektronicznej: nieedytowalnej (np.: .pdf) i edytowalnej (np.: .dxf, .dwg, .doc).
3. Wykonanie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) dla projektowanych prac budowlanych - 4 egz. w wersji papierowej i 1 egz. w wersji elektronicznej: nieedytowalnej (np.: .pdf) i edytowalnej (np.: .doc).
4. Wykonanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB), - 3 egz. w wersji papierowej i 1 egz. w wersji elektronicznej: nieedytowalnej (np.: .pdf) i edytowalnej (np.: .doc).
5. Dokumentacji kosztorysowej przedsięwzięcia obejmującej kosztorys i przedmiar - 1 egz. w wersji papierowej i 1 egz. w wersji elektronicznej: nieedytowalnej (np.: .pdf) i edytowalnej (np.: .doc, .ath).
6. Wykonanie i uzgodnienie z zarządcą drogi, projektu organizacji ruchu na czas prowadzenia robót budowlanych.
7. Uzyskanie ostatecznego pozwolenia na budowę.
8. Przygotowanie terenu budowy.
9. Pełną obsługę procesu budowy.
10. Wykonanie wszelkich robót budowlanych wynikających z zakresu PFU, dokumentacji projektowej budowlanej i technicznej, w szczególności: wykonanie budynku magazynowego

w konstrukcji stalowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

11. Przygotowanie dokumentów związanych z oddaniem obiektu do użytkowania, dokumentacji powykonawczej (operat kołaudacyjny obejmujący komplet deklaracji właściwości użytkowych, certyfikatów, oświadczenie kierownika budowy i kierowników robót, protokoły kontroli oraz badań i sprawdzeń podpisane przez kierownika budowy i inspektora nadzoru).

12. Uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie lub zawiadomienie organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy.

Dokumentacja projektowa będzie przekazywana Zamawiającemu w wersji papierowej i elektronicznej. Wersja elektroniczna będzie tożsama z wersją papierową (tekstowo-graficzną). Przekazana dokumentacja projektowa powinna być wzajemnie skoordynowana i kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Zamawiający wymaga od Wykonawcy opracowania i przekazywania do oceny dokumentacji projektowej zamierzenia budowlanego na każdym etapie, przed ich skierowaniem do postępowań administracyjnych oraz realizacji, w celu ustalenia ich zgodności z założeniami zawartymi w PFU oraz umowie.

Zamawiający zgłosi swoje ewentualne uwagi do proponowanych rozwiązań i wyda zalecenia do uwzględnienia w dokumentacji.

Rozwiązania projektowe:

Budynek na rzucie prostokąta o wymiarach 15x10m, przykryty dachem dwuspadowym w konstrukcji jednonawowej. Wysokość budynku do 8 m. Magazyn niepodpiwniczony, parterowy wykonany w technologii szkieletowej.

Konstrukcja nośna budynku w technologii lekkiej konstrukcji stalowej szkieletowej o połączeniach skręcanych. Nośny układ ramowy: słupy i rygle z profili stalowych oraz elementy pomocnicze z profili zimnogiętych. Całość zabezpieczona antykorozyjnie poprzez ocynkowanie ogniowe.

Fundamenty – należy zaprojektować obiekt zamontowany na stopach fundamentowych posadowionych poniżej strefy przemarzania gruntu, wykonany z betonu klasy min. C20/25, zbrojenie stalą zgodnie z projektem konstrukcyjnym.

Ściany kondygnacji nadziemnej wykonane z płyt warstwowych PIR o grubości min. 12cm,

Dach w konstrukcji stalowej pokryty płytami warstwowymi PIR o gr. min. 15cm. Konstrukcja nośna dachu- dźwigary wykonane z profili stalowych ocynkowanych. Wszystkie połączenia konstrukcyjne należy zabezpieczyć antykorozyjnie oraz wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi normami PN-EN. Obróbki blacharskie z blachy stalowej powlekanej, rynny i rury spustowe stalowe ocynkowane.

Posadzka żelbetowa, dylatowana dostosowana do obciążenia min 50kN/m², ułożona na podbudowie z kruszywa naturalnego zagęszczonego mechanicznie, posadzka wykonana zgodnie z obowiązującymi normami wykonawczymi (PN-EN 13670, PN-B-06265).

Stolarka okienna o współczynniku przenikania zgodnym z WT2021 na poziomie $U \leq 0,90$ W/(m²·K), trójszybowa, PVC, dwuskrzydłowa, skrzydło uchylno-rozwieralne- min. 2 szt.

Wrota garażowe segmentowe automatyczne o wymiarach 4,0m x 4,5 m (szer. x wys.) i dwie bramy o wymiarach 3,0 m x 3,5m (szer. x wys.) wyposażone w silnik oraz panel sterujący, panel grubości min. 40 mm, wyposażony w system awaryjnego otwierania drzwi- linka wysprzęglająca od wewnątrz/ zewnętrzny zamek awaryjny z linką. Zamawiający wymaga zamontowania ciepłego progu oraz uszczelki pod bramą. Wykonawca zobowiązany będzie do dostarczenia 3 pilotów zdalnego sterowania do każdego wrót. Dopuszcza się dostarczenie 3 pilotów obsługujących wszystkie bramy jednocześnie.

Drzwi zewnętrzne stalowe o szerokości 100 cm- 2 szt. klasa odporności ogniowej EI30, 3 klasa wytrzymałości zgodnie z normą PN-EN 1192.

W budynku należy zaprojektować i wykonać wewnętrzną instalację oświetleniową o natężeniu min. 300lx w technologii LED, instalację gniazd 230V (min.6) i 400 V (min.4) w trzech oddzielnych skrzynkach, w tym jedna na zewnątrz budynku, instalacja zasilania awaryjnego z możliwością podłączenia agregatu prądotwórczego.

Instalacja alarmowa z sygnalizacją świetlną-akustyczną, wyposażona w min. 4 czujki ruchu zamontowane w narożnikach wewnątrz magazynu oraz sygnalizatory otwarcia bram lub drzwi.

W budynku należy zaprojektować wentylację grawitacyjną, instalację zabezpieczeń ppoż. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wody opadowe należy zagospodarować na działce inwestora.

Place manewrowe i drogi dojazdowe należy zaprojektować w sposób umożliwiający obsługę obiektu. Place wykonane z kostki betonowej 8cm. Nośność: kategoria ruchu KR3

1.2. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.2.1. Uwarunkowania formalno - prawne

Uwarunkowania wynikają w szczególności z:

- uzgodnień wynikających z uwarunkowań szczegółowych związanych z lokalizacją,
- wytycznych Zamawiającego,
- Ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym.
- Obowiązujących norm i przepisów techniczno – budowlanych.
- Kopii mapy zasadniczej mapy do celów opiniodawczych z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
- Decyzji o warunkach zabudowy nr 470/2025 z dnia 21 października 2025 r.

1.2.2. Uwarunkowania związane ze stanem istniejącym

Lokalizacja obiektu

Budynek należy zlokalizować na dz. nr geod. 1213/24 ob. geod. Gołdap 2 zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. Dostęp do drogi wewnętrznej na dz. nr geod. 1209 ob. Gołdap 2

Opis stanu istniejącego

Teren inwestycji zlokalizowany jest na dz. nr geod. 1213/24 ob. geod. Gołdap 2, Działka jest niezabudowana, przy realizacji inwestycji nie planuje się wycinki drzew ani zakrzaczeń. Działka ma dostęp do gminnej drogi wewnętrznej.

1.2.3. Przyłącza mediów

Budynek zostanie przyłączony do sieci elektrycznej na warunkach zarządcy sieci.

1.2.4. Zasilanie w ciepło

Nie dotyczy.

1.2.5. Uwarunkowania środowiskowe

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia postępowania wynikającego z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i ocenach oddziaływania na środowisko.

1.2.6. Uwarunkowania planistyczne

Na realizację przedmiotowej inwestycji Zamawiający uzyskał warunki zabudowy stanowiące załącznik do niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego.

1.2.7. Uwarunkowania geotechniczne

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się pod wpływem aktywnej eksploatacji górniczej. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszelkich badań podłoża gruntowego niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia. Koszty wykonania badań geologicznych i geotechnicznych, opracowania dokumentacji oraz wszelkich czynności z tym związanych należy uwzględnić w cenie oferty.

1.3. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKcjONALNO – UŻYTKOWE

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie, wykonanie i końcowy odbiór prac pod nazwą: Budowa magazynu wolnostojącego o powierzchni ok. 150 m² na potrzeby ochrony ludności w gminie Gołdap wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Celem inwestycji jest utworzenie

magazynu zasobów ochrony ludności i obrony cywilnej zapewniającego utrzymanie gotowości operacyjnej, przechowywanie sprzętu, przyjmowanie i wydawanie zasobów, realizację działań logistycznych, zabezpieczenie sytuacji kryzysowych możliwość dalszej rozbudowy infrastruktury.

Projektowany magazyn przeznaczony będzie do:

- przechowywania zasobów ochrony ludności;
- utrzymania gotowości operacyjnej;
- przyjmowania dostaw;
- wydawania sprzętu;
- realizacji działań ratowniczych;
- zabezpieczenia sytuacji kryzysowych;
- realizacji zadań obrony cywilnej.

WYMAGANIA FUNKCJONALNE

Projektowany obiekt powinien umożliwiać:

Przyjęcie sprzętu:

- rozładunek;
- kontrolę ilościową;
- kontrolę jakościową;
- oznakowanie;
- ewidencję;
- składowanie.

Wydanie planowe:

- kompletację;
- kontrolę;
- załadunek;
- wydanie.

Wydanie alarmowe:

- alarmowe uruchomienie;
- kompletację;
- wydanie;
- dokumentowanie uproszczone.

WYMAGANIA PRZESTRZENNE

Magazyn powinien posiadać następujące strefy:

Strefa	Funkcja	Powierzchnia
A	sprzęt ciężki	ok. 25 m ²
B	logistyka i namioty	ok. 25 m ²
C	środki ochrony indywidualnej	ok. 10 m ²
D	sprzęt ratowniczy	ok. 10 m ²
E	magazyn dokumentacji	ok. 12 m ²
F	naprawy i kwarantanna	ok. 9 m ²

WYMAGANIA INSTALACYJNE

Wykonawca powinien zaprojektować i wykonać:

- instalację elektryczną;
- instalację oświetleniową;
- oświetlenie awaryjne;
- system alarmowy;
- instalację PPOŻ;
- wentylację.

1.4. SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO - UŻYTKOWE WYRAŻONE WE WSKAŹNIKACH POWIERZCHNIOWO - KUBATUROWYCH USTALONE ZGODNIE Z POLSKĄ NORMĄ PN - ISO 9836 „WŁAŚCIWOŚCI UŻYTKOWE W BUDOWNICTWIE. OKREŚLENIE I OBLICZANIE WSKAŹNIKÓW POWIERZCHNIOWYCH I KUBATUROWYCH”

Przedstawione powierzchnie wg wytycznych PFU mają charakter orientacyjny i niezbędna jest ich weryfikacja na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.

Powierzchnia zabudowy budynku	ok.150,00 m ²
Kubatura budynku	ok. 960.00 m ³
Powierzchnia użytkowa budynku	ok. 148,00 m ²

Szerokość elewacji frontowej	15,00 m
Szerokość elewacji szczytowej	10,00 m
Wysokość budynku do okapu	ok. 5,5m
Wysokość budynku do kalenicy	ok.8,0 m

Ilość kondygnacji nadziemnych	1
Ilość kondygnacji podziemnych	0
Powierzchnia utwardzeń z kostki bet.	ok. 200 m ²

1.4.1. Określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników

Przyjmuje się możliwość zmiany wielkości parametrów powierzchniowych budynku o 10%.

2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

2.1. Warunki wykonania i odbioru dokumentacji projektowej

Całość dokumentacji projektowej powinna być wykonana przez projektantów z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania i budowy tego typu obiektów.

Projekty muszą być uzgodnione z właściwymi terenowo instytucjami, zgodnie z wymogami prawa.

Na podstawie uzgodnionego projektu budowlanego Wykonawca uzyska pozwolenie na budowę, umożliwiające rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia. W każdej fazie projektowania niezbędna jest ścisła współpraca z Zamawiającym dla pełnego zrozumienia oczekiwań i założeń Zamawiającego. Poszczególne fazy projektowania, dobór materiałów i sprzętu, wykaz wyposażenia oraz metody realizacji, przewidywane przepływy pieniężne podlegają zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

Zastosowane w projekcie rozwiązania architektoniczne, budowlane, technologiczne, techniczne, powinny zapewniać całkowite bezpieczeństwo i higienę pracy przyszłego użytkownika i personelu oraz zapewnić wysokie walory eksploatacyjne i estetyczne.

Zamawiający oczekuje wysokiej trwałości elementów budowlanych.

Wykonawca zobowiązany jest zapewnić, że on sam oraz jego Projektanci będą do dyspozycji Zamawiającego, aż do daty upływu okresu zgłaszania wad.

Zamawiający wymaga, aby wszystkie projekty uwzględniały:

- część opisową wraz ze wszystkimi uzgodnieniami;
- część rysunkową wraz ze wszystkimi uzgodnieniami

Zamawiający udzieli Wykonawcy upoważnienia do występowania w jego imieniu w stosunku do innych podmiotów.

Wykonany projekt ma uwzględniać opracowanie następujących branż:

- architektura
- konstrukcja
- instalacje odgromowe
- instalacje elektryczne
- instalacje ppoż.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany ma być przygotowany i dostarczony w następującej formie i ilości:

- 5 egzemplarzy w formie papierowej;
- 1 egzemplarz dostarczony na nośniku cyfrowym zawierającym:
- projekt w edytowalnym formacie cyfrowym:
- część projektowa: .dwg, .dxf,
- część opisowa w formacie: .doc, .pdf
- część przedmiarowa i kosztorysowa: .ath
- projekt w formacie cyfrowym: .pdf

Projekt techniczny/wykonawczy ma być przygotowany i dostarczony w następującej formie i ilości:

- 3 egzemplarze w formie papierowej;
- 1 egzemplarz dostarczony na nośniku cyfrowym:
- projekt w edytowalnym formacie cyfrowym: □ część projektowa: .dwg, .dxf,
- część opisowa w formacie: .doc, .pdf
- część przedmiarowa i kosztorysowa: .ath
- projekt w formacie cyfrowym: .pdf

2.2. Dokumentacja powykonawcza

Dokumentacja powykonawcza musi uwzględniać wszelkie zmiany w projekcie następujące w trakcie trwania procesu budowlanego.

Dokumentacja powykonawcza ma uwzględniać następujące elementy:

- a) atesty, deklaracje, karty materiałowe, certyfikaty, gwarancyjne;
- b) protokoły badań i pomiarów;

Dokumentacja powykonawcza ma być przygotowana i dostarczona w następującej formie i ilości:

2 egzemplarze w formie papierowej w tym 1 egzemplarz w formie kolorowej;

1 egzemplarz dostarczony na nośniku cyfrowym:

UWAGA! Wszelkie opłaty administracyjne ponoszone w wyniku prowadzonych działań związanych z uzyskiwaniem warunków, uzgodnień, opinii i decyzji, odstępstw - Wykonawca powinien wliczyć do ceny opracowania dokumentacji projektowej.

Do wykonywania robót budowlanych należy stosować wyroby, które zostały dopuszczone do obrotu oraz powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie. Wszystkie niezbędne elementy powinny być wykonane w standardzie i zgodnie z obowiązującymi normami.

2.3. Lokalizacja i dostęp do Terenu Budowy

Działka, na której znajduje się przedmiot inwestycji jest własnością Zamawiającego. W przypadku zaistnienia konieczności dostępu do dowolnego obszaru poza granicami terenu inwestycji organizacja tego dostępu należy do obowiązków Wykonawcy. Dojazd do terenu budowy możliwy jest drogą wewnętrzną, stan dróg na terenie inwestycji nie może ulec pogorszeniu. Wszelkie uszkodzenia wynikłe z działalności Wykonawcy winny być naprawione staraniem i na koszt Wykonawcy.

2.4. Przekazanie terenu budowy

Zamawiający przekaze Wykonawcy Teren Budowy po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę i dokonaniu zawiadomienia do właściwego organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót. Do tego czasu Wykonawca będzie miał prawo wstępu na teren przyszłej budowy po wcześniejszym uzgodnieniu z Inspektorem i Użytkownikiem.

Przekazanie terenu budowy nastąpi na podstawie sporządzonego przez Wykonawcę i zatwierdzonego przez Inspektora i Użytkownika Harmonogramu. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania wytycznych Użytkownika dotyczących przekazanego terenu i obiektów. Przekazanie terenu budowy nastąpi po podpisaniu trójstronnego protokołu przekazania przez Wykonawcę, Zamawiającego (Użytkownika) i Inspektora.

Po przekazaniu terenu budowy, a przed rozpoczęciem robót Wykonawca jest zobowiązany do umieszczenia tablic informacyjnych, których treść będzie zatwierdzona przez Inżyniera/Inspektora Nadzoru/Zamawiającego i będzie zawierała informacje dotyczące

realizowanej Umowy. Tablice informacyjne będą utrzymywane przez Wykonawcę w dobrym stanie przez cały okres realizacji robót.

Należy wykonać następujące tablice informacyjne:

- Tablicę informacyjną wg wzoru

Wzór tablicy należy uzgodnić z Inżynierem/Inspektorem Nadzoru/Zamawiającym,

2.5. Zabezpieczenie terenu budowy

Wykonawca zabezpieczy, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, wszystkie obiekty i roboty przed dostępem osób nieupoważnionych. Oprócz tego Wykonawca dochowa warunku zapewnienia maksymalnej ochrony wszystkich składników majątkowych i materiałów przez cały czas trwania umowy. Wykonawca winien zapewnić wszystkie roboty tymczasowe jak drogi, przejścia, kładki nad wykopami, osłony i ogrodzenia, znaki i światła sygnalizacji ruchu oraz wszelkie inne budowle i urządzenia, które mogą być konieczne dla personelu Wykonawcy.

2.6. Zaplecze budowlane

Zaplecze budowlane Wykonawcy winno spełniać wymagania polskiego prawa w tym zakresie. Zaplecze należy zlokalizować w pobliżu terenu budowy, po uzgodnieniu miejsca z Inspektorem i Użytkownikiem. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał takie pomieszczenia biurowe i magazynowe, jakie mogą mu być potrzebne do własnego użytku. Wykonawca poniesie wszelkie koszty budowy zaplecza, obsługi przez cały czas trwania budowy oraz rozbiórki. Na Wykonawcy spoczywa obowiązek uzyskania pozwolenia na dokonanie podłączeń niezbędnych mediów do zaplecza budowy. Wykonawca będzie ponosił koszty korzystania z przyłączonych mediów zgodnie z obowiązującymi opłatami w okresie wykonywania robót.

2.7. Tyczenie i sprawdzanie terenu budowy

Tymczasowe punkty niwelacyjne powinny być wyznaczone w odpowiednich miejscach w obrębie terenu budowy. W miarę postępu robót punkty niwelacyjne będą okresowo sprawdzane w odniesieniu do wartości głównej rzędnej niwelacyjnej. Poza obszarem prowadzenia robót tymczasowe rzędne niwelacyjne będą usuwane. Sporządzenie dokładnej dokumentacji terenu budowy, przedstawiającej usytuowanie istniejących konstrukcji i cech charakterystycznych jest zadaniem Wykonawcy. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dokonanie własnej interpretacji oraz ocenę kompletności uzyskanych informacji.

2.8. Pozostałe prace na Terenie Budowy

W trakcie trwania Umowy nie przewiduje się realizacji innych robót, nieobjętych niniejszym PFU. Istnieje możliwość równoległej realizacji niewielkich lokalnych prac związanych z eksploatacją i utrzymaniem.

2.9. Czystość na terenie budowy

Teren Budowy należy utrzymywać w należyтым porządku i czystości. Odpady należące do Wykonawcy winny być usuwane w sposób zorganizowany. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia utylizacji wszelkich odpadów powstających w wyniku prac rozbiórkowych, budowlanych, odpadów związanych z pobytem pracowników Wykonawcy na Terenie Budowy w sposób legalny, poprzez wywiezienie ich na składowisko odpadów. Niedozwolone jest wrzucanie odpadów do wykopanych rowów itp. przed ich zasypaniem.

2.10. Ochrona przed hałasem

Podczas prowadzenia robót, Wykonawca zobowiązany jest utrzymywać poziom hałasu na minimalnym poziomie, poprzez zastosowanie możliwie najmniej głośnych maszyn i urządzeń. Wszelkie maszyny i urządzenia emitujące hałas nie powinny być używane w nocy, podczas weekendów ani w dni świąt publicznych, za wyjątkiem maszyn i urządzeń niezbędnych do zapewnienia ciągłości pracy, oraz pomp odwadniających wykopy, jeśli będzie to konieczne. Poziom hałasu w jakimkolwiek miejscu wykonywania robót nie może przekroczyć 85db.

2.11. Ochrona przeciwpożarowa

Obiekty oraz urządzenia z nimi związane należy realizować w sposób zapewniający w razie pożaru:

- nośność konstrukcji przez czas wynikający z przepisów,
- ograniczenie rozprzestrzeniania się ognia i dymu w obiekcie,
- ograniczania rozprzestrzeniania pożaru na sąsiednie obiekty,
- możliwość ewakuacji ludzi oraz bezpieczeństwo ekip ratowniczych.

Zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego wymaga uwzględnienia m.in.:

- przepisów ochrony przeciwpożarowej,
- zasad oceny zagrożenia wybuchem i wyznaczenia stref zagrożenia wybuchem,- warunków wyposażenia budynków lub ich części w instalacje sygnalizacyjno-alarmowe i stałe urządzenia gaśnicze,
- zasad przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego,
- wymagań dotyczących dróg pożarowych,
- wymagań Polskich Norm: dotyczących w szczególności zasad ustalania: gęstości obciążenia ogniowego pomieszczeń i stref pożarowych, klas odporności ogniowej elementów budynku, niepalności materiałów budowlanych, stopnia palności materiałów budowlanych, dymotwórczości materiałów budowlanych, toksyczności produktów rozkładu spalania materiałów.

Wykonawca przez cały czas prowadzenia robót będzie utrzymywać sprawny sprzęt przeciwpożarowy, wymagany odpowiednimi przepisami, na terenie baz produkcyjnych, w pomieszczeniach biurowych i magazynowych oraz w maszynach i pojazdach. Materiały łatwopalne będą składowane w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszelkie straty spowodowane pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót przez Personel Wykonawcy.

2.12. Bezpieczeństwo w zakresie higieny i zdrowia

Obiekty należy zaprojektować oraz wykonać z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób, aby nie stanowiły zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników, w szczególności w zakresie:

- nie miały wpływu na jakość wody,
- wydzielania się gazów toksycznych,
- obecności szkodliwych gazów lub pyłów w powietrzu,
- niebezpiecznego promieniowania,
- zanieczyszczenia lub zatrucia wody lub gleby,

- nieprawidłowego usuwania dymu lub spalin oraz nieczystości i odpadów w postaci stałej lub ciekłej,
- występowania wilgoci w elementach budowlanych i/lub na ich powierzchni,
- niekontrolowanej infiltracji powietrza zewnętrznego,- przedostawania się gryzoni do wnętrza, - nadmiernego hałasu i drgań.

2.13. Pracownicy

Robotnicy i personel techniczny Wykonawcy, przebywający na stałe na terenie budowy winni używać odpowiednich ujednoliconych roboczych uniformów lub kombinezonów oraz przestrzegać wytycznych Użytkownika związanych z przebywaniem pracowników Wykonawcy na terenie budowy.

2.14. Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia

Kierownik budowy z ramienia Wykonawcy opracuje Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia przed dokonaniem zgłoszenia rozpoczęcia robót budowlanych oraz zapewni jego dostępność na Terenie Budowy, zgodnie z właściwymi przepisami prawa w tym zakresie.

Wykonawca obowiązany jest do pełnego przestrzegania przepisów dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. W szczególności ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia, a w razie konieczności zapewni odpowiednie środki ochrony.

2.15. Szkolenie personelu

Szkolenie personelu Zamawiającego i Użytkownika ma na celu zapewnienie niezbędnej wiedzy na temat technologii, eksploatacji i utrzymania budynków i urządzeń, instalacji.

2.16. Ochrona własności publicznej i prywatnej

Wykonawca odpowiada za ochronę instalacji na powierzchni ziemi i za urządzenia podziemne, takie jak rurociągi, kable itp. oraz uzyska od właścicieli tych urządzeń potwierdzenie informacji o lokalizacji, dostarczone mu przez Zamawiającego. Wykonawca zapewni właściwe oznaczenie i zabezpieczenie. O fakcie przypadkowego uszkodzenia tych instalacji Wykonawca bezzwłocznie powiadomi Inżyniera/Inspektora Nadzoru/Zamawiającego i zainteresowanych właścicieli tych urządzeń oraz będzie z nimi współpracował dostarczając wszelkiej pomocy potrzebnej przy dokonywaniu napraw. Wykonawca będzie odpowiadać za wszelkie spowodowane przez jego działania uszkodzenia instalacji na powierzchni ziemi i urządzeń podziemnych wykazanych w dokumentach dostarczonych mu przez Zamawiającego.

2.17. Ograniczenie obciążeń osi pojazdów

Wykonawca stosować się będzie do ustawowych ograniczeń obciążenia na oś przy transporcie materiałów i wyposażenia. Uzyska on wszelkie niezbędne zezwolenia od władz co do przewozu nietypowych wagowo ładunków i w sposób ciągły będzie o każdym takim przewozie powiadamiał Inżyniera/Inspektora Nadzoru/Zamawiającego. Pojazdy i ładunki powodujące nadmierne obciążenie osiowe nie będą dopuszczone na świeżo ukończony fragment budowy w obrębie Placu Budowy i Wykonawca będzie odpowiadał za naprawę

wszelkich robót w ten sposób uszkodzonych, zgodnie z poleceniami Inżyniera/Inspektora Nadzoru/Zamawiającego.

2.18. Ochrona robót

Wykonawca będzie odpowiedzialny za ochronę robót i za wszelkie materiały i urządzenia używane do robót od daty rozpoczęcia do chwili końcowego odbioru robót. Wykonawca będzie utrzymywać roboty do chwili końcowego odbioru robót. Inżynier/Inspektor Nadzoru/Zamawiający może wstrzymać roboty, jeśli Wykonawca w jakimkolwiek czasie zaniedba utrzymanie, w tym przypadku na polecenie Inżyniera/Inspektora Nadzoru/Zamawiającego powinien rozpocząć roboty utrzymaniowe nie później niż w 24 godziny po otrzymaniu tego polecenia.

2.19. Równoważność norm i przepisów prawnych

Gdziekolwiek w dokumentach powołane są konkretne normy i przepisy które spełniać mają materiały, sprzęt i inne towary oraz wykonywane i zbadane roboty, będą obowiązywać postanowienia najnowszego wydania lub poprawionego wydania powołanych norm i przepisów o ile w warunkach umowy nie postanowiono inaczej.

2.20. Wykopaliska

O wszelkich wykopaliskach, monetach, przedmiotach wartościowych, budowlach oraz innych pozostałościach o znaczeniu geologicznym lub archeologicznym odkrytych na terenie budowy Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Inżyniera/Inspektora Nadzoru/Zamawiającego i postępować zgodnie z jego poleceniami. Jeżeli w wyniku tych poleceń Wykonawca poniesie koszty i/lub wystąpią opóźnienia w robotach, Inżynier/Inspektor Nadzoru po uzgodnieniu z Zamawiającym i Wykonawcą ustali wydłużenie czasu wykonania robót i/lub wysokość kwoty, o którą należy zwiększyć cenę umowną.

2.21. Czasowe zajęcie terenu poza liniami rozgraniczającymi

Wykonawca jest zobowiązany do poniesienia kosztów czasowego zajęcia terenu dla celów wykonania robót poza liniami rozgraniczającymi wraz z kosztami prawnymi i opłatami za zajmowanie terenu, dokonaniem niezbędnych uzgodnień z właścicielami terenu oraz do przywrócenia go do stanu pierwotnego.

2.22. Sprzęt

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót. Liczba i wydajność sprzętu powinny gwarantować przeprowadzenie robót, zgodnie z zasadami określonymi w dokumentacji projektowej. Sprzęt będący własnością Wykonawcy lub wynajęty do wykonania robót ma być utrzymywany w dobrym stanie i gotowości do pracy. Powinien być zgodny z normami ochrony środowiska i przepisami dotyczącymi jego użytkowania.

2.23. Wykonanie robót budowlanych

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami, warunkami umowy, zatwierdzoną dokumentacją projektową oraz warunkami

zawartymi w uzgodnieniach i decyzjach administracyjnych, związanych z realizacją inwestycji. Wykonawca jest odpowiedzialny za stosowane metody i technologię wykonywania robót.

2.24. Kontrola jakości robót budowlanych

Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę jakości materiałów i robót. Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót. W celu zapewnienia współpracy z Wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót, Zamawiający ustanowi osoby upoważnione do kontaktów oraz Inspektora nadzoru inwestorskiego. Kontroli będą podlegały w szczególności: dokumentacja budowy/robót i dziennik budowy, wyroby budowlane lub elementy wytworzone na budowie, jakość, dokładność i estetyka wykonania robót, prawidłowość działania i estetyka zamontowanych wyrobów budowlanych, instalacji, urządzeń i wyposażenia oraz zgodność z dokumentami potwierdzającymi ich dopuszczenie do obrotu, atestami, świadectwami, certyfikatami itp., zgodność z dokumentacją projektową, dokumentami przetargowymi i umową.

2.25. Odbiór robót budowlanych

Zamawiający ustala następujące etapy odbiorów:

- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu (w trakcie wykonywania robót),
- odbiory częściowe,
- odbiór końcowy (przekazanie Zamawiającemu gotowego do eksploatacji obiektu).

Wykonawca robót dokona wszelkich sprawdzeń, badań, pomiarów wykonanych robót oraz uzyska pozytywne protokoły ich odbiorów od stosownych instytucji lub osób, jeśli jest to wymagane przepisami prawa.

Wykonawca robót jest zobowiązany dla wszystkich zastosowanych materiałów i urządzeń przedstawić aktualne atesty, dopuszczenia do stosowania, certyfikaty lub deklaracje zgodności. Szczegóły dotyczące odbioru robót zostaną określone w umowie i dokumentach przetargowych.

2.26. Warunki płatności

Podstawa oraz warunki płatności zostaną sprecyzowane w projekcie umowy, który stanowić będzie integralną część dokumentacji przetargowej na realizację robót budowlanych. Należy zapewnić godziwą i terminową realizację płatności za wykonane i odebrane prace i rozliczanie etapowe prac

Właściwe relacje finansowo-rozliczeniowe mają istotny wpływ na rzetelność realizacji inwestycji.

2.27. Gwarancja i rękojmia

Wykonawca udzieli gwarancji na wykonanie robót budowlanych, w tym użyte materiały, wyroby oraz dostarczone i zamontowane urządzenia.

Szczegółowe warunki gwarancji i rękojmi oraz usuwania usterek, wad i awarii zostaną określone w umowie i dokumentacji przetargowej.

III. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

- Ustawa z dnia 07.07.1994r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami

2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Zamawiający posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działki, na której zlokalizowana jest planowana inwestycja.

• Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (tekst jedn.:Dz.U. z 2026 r., poz. 793)
- Ustawa z dnia 07 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2026 r., poz.524 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jedn.: Dz.U. 2022 poz. 1679)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2454)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. z 2021 r., poz. 2458)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1213)
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn.: Dz.U. 2024 poz. 275)
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jedn.: Dz.U. 2023 poz. 1587)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz.U. 2024 poz. 54)
- Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002r. o systemie oceny zgodności (tekst jedn.: Dz.U. 2023 poz. 215)

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie dziennika budowy oraz systemu Elektroniczny Dziennik Budowy (Dz.U. 2023 poz. 45)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401)
- Rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz.U. 2018 poz. 1286 z późn. zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jedn.: Dz.U. 2014 poz. 112)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz.U. 2022 poz. 1225)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2023 poz. 1563)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów W sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (tekst jedn.: Dz.U. 2023 poz. 822)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030)
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jedn.: Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126)
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn.: Dz.U. 2024 poz. 757)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. - Prawo wodne (tekst jedn.: Dz.U. 2024 poz. 1087)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz.U. 2024 poz. 266)

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn.: Dz.U. 2023 poz.1336)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(tekst jedn.: Dz.U. 2024 poz. 1130)
- Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tekst jedn.: Dz.U. 2020 poz. 2187)
- Ustawa z dnia 17 maja 1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.:Dz.U. 2024 poz. 1151)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 z póź. zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 20 czerwca 2007 r. w sprawie wykazu wyrobów służących zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego lub ochronie zdrowia i życia oraz mienia, a także zasad wydawania dopuszczenia tych wyrobów do użytkowania (Dz.U. 2007 nr 143 poz. 1002 z póź. zmianami)

Ponadto wszystkie pozostałe przepisy szczególne i Normy Polskie, mające zastosowanie i wpływ na kompletność i prawidłowość wykonania zadania oraz docelowe bezpieczeństwo użytkowania wraz z trwałością i ekonomiką rozwiązań technicznych.

Wszystkie roboty budowlane i instalacyjne należy wykonać zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo Budowlane, obowiązującymi Polskimi Normami, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych i zasadami sztuki budowlanej.

4. Pozostałe posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych.

4.1. Kopia mapy zasadniczej

Zamawiający posiada kopię mapy zasadniczej do celów opiniodawczych. Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania na swój koszt aktualnej map do celów projektowych uwzględniającej istniejące zaдрzewienie i ukształtowanie terenu.

4.2. Kopia mapy ewidencyjnej

Zamawiający posiada kopię mapy ewidencyjnej.

5. Załączniki

1. Kopia mapy zasadniczej do celów opiniodawczych
2. Warunki zabudowy
3. Schemat układu funkcjonalnego obiektu



Gołdap, 21 października 2025 r.

GPO.6730.470.2025

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY
NR 470/2025

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 59 i art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Gołdap z 17 września 2025 r., reprezentowanej przez Elżę Lipińską – Kierownika Wydziału Inwestycji i Rozwoju w Urzędzie Miejskim w Gołdapi

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie magazynu obrony cywilnej, przewidzianej do realizacji w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Gołdap 2, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym: 1213/24.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy stanowiącej załącznik nr 1.

1. Rodzaj zabudowy

- zabudowa magazynowa.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

- budowa magazynu obrony cywilnej,
- budowa infrastruktury technicznej,
- urządzenie terenu zieleni (powierzchni biologicznie czynnej).

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego

- 3.1. Szczegółowe rozwiązania oraz nieustalone w decyzji warunki zabudowy regulują (odpowiednio) przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418) oraz przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.).
- 3.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy – 11 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną (dz. nr 1209).
- 3.3. Maksymalna intensywność zabudowy - 0,18.
- 3.4. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,16.
- 3.5. Minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,03.
- 3.6. Udział powierzchni zabudowy - do 13% powierzchni terenu.
- 3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 53% powierzchni terenu.
- 3.8. Szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu - do 31 m.
- 3.9. Wysokość zabudowy – do 8 m.
- 3.10 Geometria dachu:
 - 1) kąt nachylenia głównych połaci dachu – 0°-60°,
 - 2) układ głównych połaci dachu – płaski lub dwuspadowy, symetryczny,
 - 3) kierunek głównej kalenicy dachu budynku w stosunku do frontu terenu – równoległy lub prostopadły.

4. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 4.1 Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4.2 Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).
- 4.3 Planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), w szczególności z art. 72 i 73 ustawy.
- 4.4 Teren nie znajduje się na obszarze podlegającym ochronie z tytułu ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- 5.1 Planowana inwestycja nie wymaga uzbrojenia terenu.
- 5.2 Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.
- 5.3 Gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
- 5.4 Dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej, ul. Polnej (dz. nr 1216/10), poprzez drogę wewnętrzną gminy (dz. nr 1209), na warunkach zarządcy drogi wewnętrznej.
- 5.5 Minimalna liczba miejsc do parkowania – 3 / 100 m² powierzchni obiektu.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 6.1 Wnioskowaną inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności określonych w przepisach ustawy Prawo budowlane.
- 6.2 Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

- 7.1 Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
- 7.2 Zgodnie z uchwałą nr XXXVI/237/2013 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie nadania statutu uzdrowisku Gołdap (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 12 lipca 2013 roku poz. 2285 z późn. zm.), teren objęty inwestycją znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, w związku z tym należy mieć na względzie przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz.U. 2023 r. poz. 151 z późn. zm.), między innymi należy:
 - a) działania inwestycyjne prowadzić w taki sposób aby warunki naturalne środowiska nie uległy zniszczeniu, ograniczeniu lub zniekształceniu,
 - b) prowadzić prace budowlane w taki sposób aby nie utrudniać przebywania w tym obszarze kuracjuszy,
 - c) zastosować pełną infrastrukturę inżynierską jak dla obszarów chronionych (wodociąg, kanalizacja miejska, system ogrzewania o niskiej emisji zanieczyszczeń),
 - d) zachować min. 45% terenów zielonych na powierzchni działek,
 - e) wprowadzić szczególną ochronę drzewostanu.

Uzasadnienie

W sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie magazynu obrony cywilnej, przewidzianej do realizacji w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Gołdap 2, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym: 1213/24, wszczęto postępowanie na wniosek Gminy Gołdap

z 17 września 2025 r., reprezentowanej przez Elżę Lipińską – Kierownika Wydziału Inwestycji i Rozwoju w Urzędzie Miejskim w Gołdapi.

Strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły pisma z uwagami do sprawy.

Ponieważ na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Stosownie do art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został uzgodniony z:

- a) Ministrem Zdrowia - poprzez niezajęcie stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji do uzgodnień;
- b) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gołdapi - poprzez niezajęcie stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji do uzgodnień;
- c) Burmistrzem Gołdapi, jako zarządcą dróg gminnych i dróg wewnętrznych gminy.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień.

Pouczenie

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie art. 28 ust. 1 lub zgłoszenia właściwemu organowi na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Wygaśnięcie decyzji nastąpi zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w razie:

- uzyskania pozwolenia na budowę przez innego wnioskodawcę,
- wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W przypadku nie wydania przez organ decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji, stronie przysługuje prawo do wystąpienia z żądaniem wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w jej wydaniu. Wniosek wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Gołdapi do organu wyższego stopnia jakim jest Wojewoda, który wymierza karę pieniężną w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie. Do terminu wydania decyzji nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za pośrednictwem Burmistrza Gołdapi w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji. Stronom służy prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie jest nieodwołalne.

Opracowanie projektu decyzji:

mgr inż. Urszula Dąbrowska

kwalifikacje zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. arch. Beata Kolakowska
ARCHITEKT MIEJSKI

Kierownik Wydziału Gospodarki Przestrzennej,
Ochrony Środowiska i Nieruchomości

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji w skali 1:1000
2. Analiza – część tekstowa
3. Analiza – część graficzna w skali 1:1000

Otrzymują:

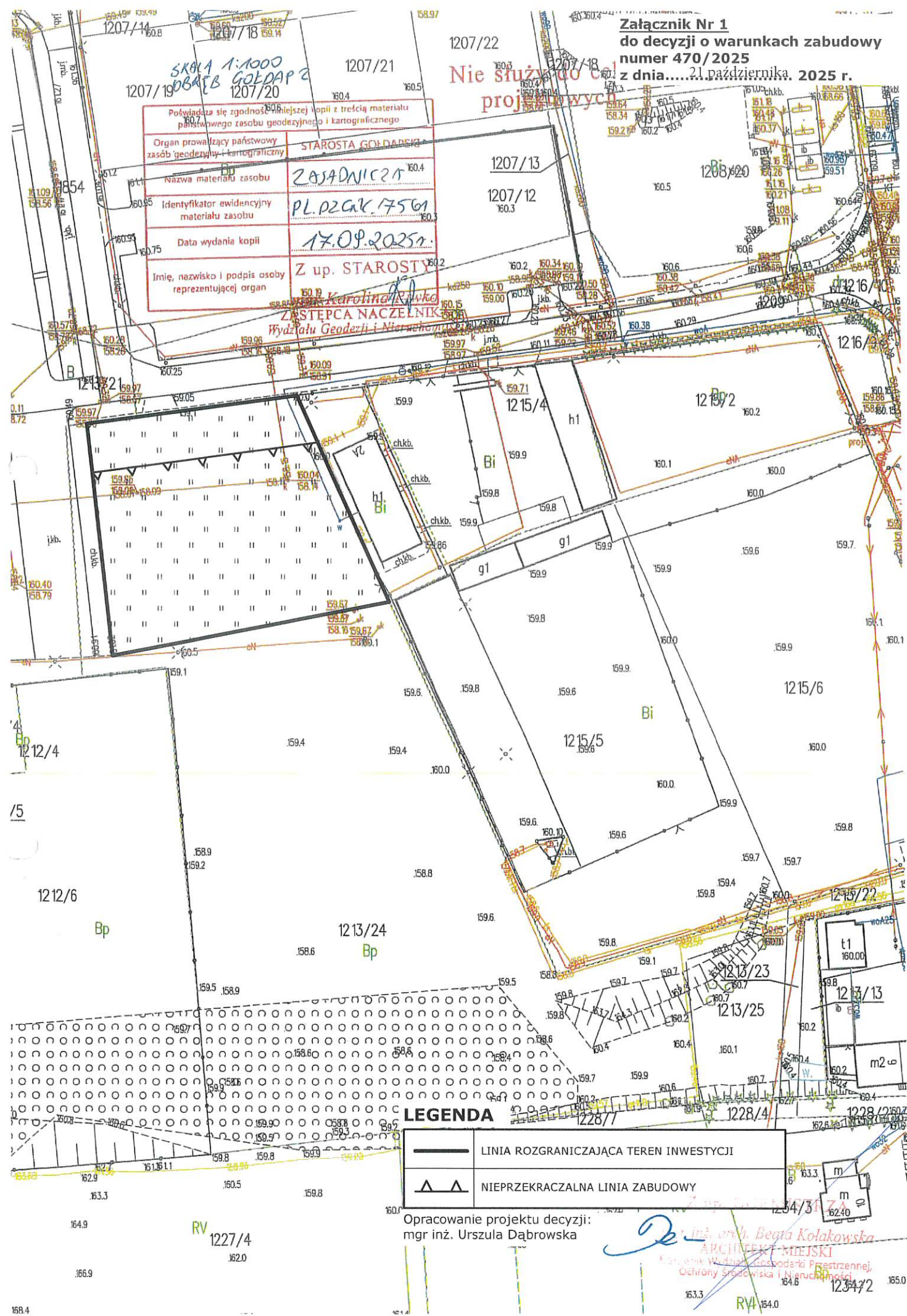
1. Gmina Gołdap
Pl. Zwycięstwa 14, 19-500 Gołdap
2. Strony wg rozdzielnika

Załącznik Nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
numer 470/2025
z dnia.....21 października. 2025 r.

Nie służy do celów projektowych

Poświadczam się zgodność kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	STAROSTA GÓLDAPSKI
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	
Nazwa materiału zasobu	ZASADNICZĄ
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGK.7561
Data wydania kopii	17.09.2025r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY

Karolina Ryko
ZASTĘPCA NACZELNIKA
Wydziału Geodezji i Nieruchomości



LEGENDA

	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Opracowanie projektu decyzji:
mgr inż. Urszula Dąbrowska

inż. arch. Beata Kołakowska
ARCHITEKT MIĘJSKI
Kierownik Wydziału Gospodarki Przestrzennej,
Ochrony Środowiska i Nieruchomości

Analiza

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Podstawa opracowania:

- Art. 61 ust. 1-5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116),
- Wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie magazynu obrony cywilnej, przewidzianej do realizacji w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Gołdap 2, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym: 1213/24.

2. Lokalizacja i stan istniejący

Teren inwestycji: część działki ewid. nr 1213/24 o powierzchni ok. 2800 m².

Klasoużytki terenu inwestycji: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy.

3. Obszar analizowany:

- a) wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, nie mniej jednak niż 50,0 m, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy; front terenu wynosi 48 m,
- b) granice obszaru analizowanego wyznaczają linie przerywane oznaczone na załączniku graficznym nr 3,
- c) zestawienie parametrów w załączniku nr 1.

4. Warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

4.1 Funkcje oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym (art. 61 ust. 1 pkt 1):

a) funkcje zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), zabudowa usługowa (U), zabudowa składowo-magazynowa (PS), droga wewnętrzna (KDW);

b) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- na działce przyległej nr 1215/4 – od 0 m do 11 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną (dz. nr 1209),

- linię zabudowy ustala się w odległości 11 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną (dz. nr 1209);

c) maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika intensywności dla obszaru analizowanego, t.j. 0,18,

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika intensywności dla obszaru analizowanego, t.j. 0,16,

- minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie minimalnej wnioskowanej powierzchni zabudowy (100 m²), t.j. 0,03;

d) udział powierzchni zabudowy:

- udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika w obszarze analizowanym - do 13%;

e) szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu:

- szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie wnioskowanej maksymalnej szerokości, nie przekraczając tym samym maksymalnej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym (37 m) – do 31 m;

f) wysokość zabudowy:

- wysokość zabudowy ustala się na podstawie maksymalnej wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej działkach sąsiednich – t.j. do 8 m;

g) geometria dachu:

- kąt nachylenia połaci dachowych w obszarze analizowanym – 0°-45°;

ustala się kąt nachylenia: 0°-60°, zgodnie z wnioskiem;

- rodzaj dachu – występują dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe, symetryczne;

ustala się rodzaj dachu – dach płaski lub dwuspadowy, symetryczny;

- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu – występuje kierunek równoległy i prostopadły;

ustala się kierunek: równoległy lub prostopadły;

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika w obszarze analizowanym, t.j. 53%.

Art. 61 ust. 1 pkt 1 - spełniony, działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.

4.2 Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2)

Dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej, ul. Polnej (dz. nr 1216/10), poprzez drogę wewnętrzną gminy (dz. nr 1209).

Art. 61 ust. 1 pkt 2 - spełniony, teren posiada dostęp do drogi publicznej.

4.3 Uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3)

- planowana inwestycja nie wymaga uzbrojenia terenu,

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,

- gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Art. 61 ust. 1 pkt 3 - spełniony, w zakresie możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

4.4 Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)

Art. 61 ust. 1 pkt 4 – spełniony, teren inwestycji stanowią użytki Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy.

4.5 Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)

o Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

o Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze podlegającym ochronie z tytułu ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

o Zgodnie z uchwałą nr XXXVI/237/2013 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie nadania statutu uzdrowisku Gołdap (Dz. Urz. Woj. War.-Maz. z 12 lipca 2013 roku poz. 2285 z późn. zm.), teren objęty inwestycją znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej.

Art. 61 ust. 1 pkt 5 – spełniony, decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

4.6 Zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. a-c:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji

strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Art. 61 ust. 1 pkt 6 – spełniony, inwestycja nie znajduje się na ww. obszarach.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6, dokonana w celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji wykazała, że nie istnieją przeciwwskazania do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Wobec spełnienia warunków określonych przepisami prawa możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie magazynu obrony cywilnej, przewidzianej do realizacji w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Gołdap 2, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym: 1213/24.

Opracowanie projektu decyzji:

mgr inż. Urszula Dąbrowska

kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji na podst. art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. arch. Beata Kolakowska

ARCHITEKT MIEJSKI

Kierownik Wydziału Gospodarki Przestrzennej,
Ochrony Środowiska i Nieruchomości

Załącznik nr 1 do analizy
nr sprawy GPO.6730.470.2025

L.p.	Nr dz.	Pow. działki (m ²)	Pow. zabudowy (m ²)	Udział powierzchni zabudowy (%)	Udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Funkcja zabudowy	Szerokość elewacji frontowej (m)	Wysokość zabudowy (m)	Liczba kondygnacji n./p.	Intensywność zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
1.	1215/4	2336	532	23	30	U (2 bud. usługowo-handlowe)	10 m	4	1/0	0,23	0,23
2.	1215/5	5160	426	8	60	PS (2 bud. magazynowe)	łącznie 37 m	4	1/0	0,08	0,08
3.	1234/3	1436	118	8	70	MN (budynek mieszkalny)	13 m	8	2/1	0,24	0,16
Średnia wartość				13	53		20	5		0,18	0,16
Ustalenie dla nowej zabudowy				13%	53%		Do 31 m	Do 8 m		Maks. 0,18	Min. 0,03 Maks. 0,16

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. arch. Beata Kolakowska
ARCHITEKT MIEJSKI
Kierownik Wydziału Gospodarki Przestrzennej,
Ochrony Środowiska i Nieruchomości

Załącznik Nr 3
do decyzji o warunkach zabudowy
numer 470/2025
z dnia....21 października.. 2025 r.

Nie służy do celów projektowych

Posiadać się zgodność z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA GÓLDAP
Nazwa materiału zasobu	ZASADNICZ
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGK.7561
Data wydania kopii	17.09.2025r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY

Karolina Kłk
ZASTĘPCA NACZELNIKA
Wydziału Geodezji i Nieruchomości

KDW

U

PS

LEGENDA

	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
PS	TEREN SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
KDW	DROGA WEWNĘTRZNA

Opracowanie projektu decyzji:
mgr inż. Urszula Dąbrowska

MN

STOZA

mgr inż. Beata Kolakowska
ARCHITECT MIEJSKI
Wydział Gospodarki Przestrzennej,
Ochrony Środowiska i Nieruchomości

2. RZUT FUNKCJONALNY MAGAZynu (10 x 15 m)

