

ELEMENT NR 4	ZAŁĄCZNIKI PROJEKTU BUDOWLANEGO	EGZ. NR ...
-------------------------	--	------------------------

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	BUDOWA BUDYNKU ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO DLA POTRZEB MIESZKALNICTWA WSPOMAGANEGO I TRENINGOWEGO WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU W M. BORZYSZKOWY W GMINIE LIPNICA NA DZ. 203/3, 203/2
ADRES INWESTYCJI:	DZIAŁKA: 203/3, 203/2 OBRĘB BORZYSZKOWY GMINA LIPNICA IDENTYFIKATOR DZIAŁKI: 220105_2.0002.203/3; 220105_2.0002.203/2
KATEGORIA	XI
INWESTOR	GMINA LIPNICA ul. Józefa Słomińskiego 19, 77-130 Lipnica
STADIUM	ZAŁĄCZNIKI PROJEKTU BUDOWLANEGO
JEDNOSTKA PROJEKTOWA	FOTON OZE SP. Z O.O. UL. W.KORFANTEGO 4B/11 76-200 SŁUPSK GŁÓWNY PROJEKTANT inż. arch. Natalia Semmerling-Jankowska tel.:883-000-262 nsemmerling@foton-oze.pl
DATA OPRACOWANIA	17 STYCZNIA 2026 r.

Zawartość opracowania:

Strona tytułowa.....	str. 1
• INFORMACJA BIOZ.....	str. 3
• OPINIE, UZGODNIENIA, POZWOLENIA I INNE DOKUMENTY O KTÓRYCH MOWA W ART.33 2 PKT. 1 USTAWY	
OPINIA GEOTECHNICZNA	str. 19
WARUNKI ZABUDOWY DECYZJA 14/2025.....	str. 23
UZGODNIENIE LOKALIZACJI ZJAZDU	str. 32

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	BUDOWA BUDYNKU ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO DLA POTRZEB MIESZKALNICTWA WSPOMAGANEGO I TRENINGOWEGO WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU W M. BORZYSZKOWY W GMINIE LIPNICA NA DZ. 203/3, 203/2
ADRES INWESTYCJI:	DZIAŁKA: 203/3, 203/2 OBRĘB BORZYSZKOWY GMINA LIPNICA IDENTYFIKATOR DZIAŁKI: 220105_2.0002.203/3; 220105_2.0002.203/2
KATEGORIA	XI
INWESTOR	GMINA LIPNICA ul. Józefa Słomińskiego 19, 77-130 Lipnica
STADIUM	ZAŁĄCZNIKI PROJEKTU BUDOWLANEGO
JEDNOSTKA PROJEKTOWA	FOTON OZE SP. Z O.O. UL. W.KORFANTEGO 4B/11 76-200 SŁUPSK GŁÓWNY PROJEKTANT inż. arch. Natalia Semmerling-Jankowska tel.:883-000-262 nsemmerling@foton-oze.pl
DATA OPRACOWANIA	17 STYCZNIA 2026 r.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY :

Zakres opracowania	Pełniona funkcja projektowa	Imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych	Data opracowania	Podpis
Architektura budynku	Projektant	mgr inż. arch. Joanna Winikajtis do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej PO/KK/098/05 Adres: ul. Chodkiewicza 14, 84-230 Rumia	17.01.2026	
	spec. uprawnień numer upr.			
Architektura budynku	Sprawdzający spec. uprawnień numer upr.	mgr inż. arch. Katarzyna Karolczuk architektoniczna do projektowania bez ograniczeń 568/POOKK/2013 Adres: ul. Reymonta 24 83-110 Tczew	17.01.2026	
Architektura budynku	Asystent projektanta	inż. arch. Natalia Semmerling-Jankowska Adres: ul. Szpilewskiego 224 76-200 Słupsk	17.01.2026	
Przyłącza i urządzenia techniczne sanitarne	Projektant spec. uprawnień numer upr.	mgr inż. Piotr Miłejszo do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej - sanitarnej POM/0284/PWBS/16 Adres: ul. Malczewskiego 5 76-200 Słupsk	17.01.2026	
Przyłącza i urządzenia techniczne sanitarne	Sprawdzający spec. uprawnień numer upr.	mgr inż. Grzegorz Łajeczko uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej - sanitarnej ZAP/0155/POOS/07 Adres: Warszakówko 27A Sławno	17.01.2026	
Konstrukcja budynku	Projektant spec. uprawnień numer upr.	mgr inż. Tomasz Rudnik do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjnej POM/0348/PWOK/09 Adres: 77 -132 Niezabyszewo Ul. Szlachecka 19	17.01.2026	
Konstrukcja budynku	Sprawdzający spec. uprawnień numer upr.	inż. Ryszard Rudnik do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjnej 118/Gd/2002 Adres: Ul Jana Pawła II 29 77-139 Brzeźno Szlacheckie	17.01.2026	
Przyłącza i urządzenia techniczne elektryczna	Projektant spec. uprawnień numer upr.	mgr inż. Aleksandra Szewczyk do projektowania bez ograniczeń w specjalności elektrycznej POM/0428/PWBE/21 Adres: ul. Modlinek 19A, 76-270 Ustka	17.01.2026	
Przyłącza i urządzenia techniczne elektryczna	Sprawdzający spec. uprawnień numer upr.	mgr inż. Zbigniew Wójcik do projektowania bez ograniczeń w specjalności elektrycznej AN/8346/172/86 Adres: ul. Piłsudskiego 5/2, 76-200 Słupsk	17.01.2026	

1.1 Podstawa opracowania

- Projekt budowlany „BUDOWA BUDYNKU ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO DLA POTRZEB MIESZKALNICTWA WSPOMAGANEGO I TRENINGOWEGO WRAZ Z NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU W M. BORZYSZKOWY W GMINIE LIPNICA NA DZ. 203/3, 203/2
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23.06.2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia Dz. U. Nr 120, Poz. 1126
- Obowiązujące normy i przepisy budowlane
- Ustawa z dnia 07.07.1994 roku „Prawo budowlane” oraz uaktualnienia

1.2 Zakres robót całego przedsięwzięcia

Zamierzenie inwestycyjne polega na DZIAŁKA: 203/3, 203/2

OBRĘB BORZYSZKOWY

GMINA LIPNICA

IDENTYFIKATOR DZIAŁKI: 220105_2.0002.203/3; 220105_2.0002.203/2”

Roboty związane z urządzeniem zaplecza i placu budowy.

W zakresie: przekazanie placu budowy, ogrodzenie, oświetlenie oznakowania placu budowy, wytyczenie geodezyjne budynku, pomieszczenia higieniczno-sanitarne i socjalne pracowników, rozmieszczenie sprzętu ratunkowego i pierwszej pomocy, utwardzenie wjazdu, dojeżdż oraz dojazdów pożarowych, urządzenie miejsca składowania materiałów budowlanych wraz z oznaczeniem stref ochronnych wynikających z przepisów odrębnych – stref magazynowania i składowania materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych, urządzenie zbrojarni i węzła produkcji zapraw tynkarskich i betonu oraz pracy sprzętu zmechanizowanego i pomocniczego.

Roboty ziemne – wykop pod budynek, ze szczególną uwagą i w stopniu nie naruszającym gruntu poniżej posadowienia budynku na płycie fundamentowej.

Roboty budowlano-montażowe:

- wykonanie płyty fundamentowej,
- wykonanie ścian fundamentowych, ścian parteru konstrukcyjnych i działowych, podciągów i nadproży żelbetowych prefabrykowanych i monolitycznych;
- wykonanie stropu, impregnacja ogniochronna
- wykonanie pokrycia dachowego, obróbki blacharskie (parapety, rynny, rury spustowe), izolacje przeciwwilgociowe i cieplne;
- montaż i demontaż typowych rusztowań (rusztowania nietypowe powinny być wykonane według projektu);
- roboty wykończeniowe: tynkarskie, stolarskie;
- wykonanie instalacji (wod.-kan., c.o.c.w.u.);
- wykonanie instalacji elektrycznych.

Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną i pod nadzorem osoby uprawnionej.

1.3 Wykaz istniejących obiektów budowlanych

Działki 203/3 jest niezabudowana, nieogrodzona i nieuzbrojona.

Aktualnie na działce znajduje się budynek OSP. Dojazd do projektowanego budynku zapewniony jest istniejącym zjazdem z drogi powiatowej przez działkę drogową 203/2. Pozostały teren przeznaczony jest pod zieleń.

1.4 Wskazanie elementów zagospodarowania działki, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi

Na terenie działki 203/3 nie występują elementy zagospodarowania mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

Podczas prac ziemnych wystąpi zagrożenie związane z możliwością obsuwania się urobku przy wykopach, w związku z czym należy zachować obowiązujące przepisy w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu prac ziemnych.

Teren budowy należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych poprzez wykonanie ogrodzenia placu budowy i odpowiedniego oznakowania.

1.5 Przewidywane zagrożenia w czasie realizacji robót

- roboty ziemne – obsunięcie skarpy wykopu
- roboty budowlane – montażowe – możliwość upadku z wysokości ponad 5 m, przy wykonywaniu stropu i robotach dekarских
- roboty zbrojarskie – ręczne przenoszenie elementów zbrojenia
- roboty betonowe – nie dopuścić do przeciążenia deskowania mieszanką betonową
- roboty izolacyjne – prace ze środkami chemicznymi (impregnacja ogniochronna oraz bitumicznymi elementami betonowych i murowanych)
- roboty instalatorskie – porażeniem prądem

Inne zagrożenia

- kontakt z przedmiotami ostrymi – teren budowy oraz składowiska materiałów
- kontakt z przedmiotami będącymi w ruchu – miejsce obsługi pilarek oraz elektronarzędzi,
- obrażenie wskutek zimna – otwarta przestrzeń placu budowy,
- obrażenie wskutek gorąca, niebezpieczeństwo udaru słonecznego – otwarta przestrzeń placu budowy
- porażenie prądem elektrycznym – plac budowy w miejscach wykonywania robót spawalniczych, obsługi pilarek i elektronarzędzi,
- zaproszenie oczu – obsługa pilarki, szlifowanie,
- rozerwanie się tarczy – przy obsłudze szlifierki,
- hałas – prace rozbiórkowe,
- spaliny – wykonywanie izolacji
- promieniowanie podczerwone i nadfioletowe, naświetlenie oczu – miejsce wykonywania prac spawalniczych

Obsługa maszyn i urządzeń z napędem spalinowym

Obsługa powinna być zgodna z instrukcją obsługi i dokumentacją techniczno-ruchową.

Obsługa maszyn i urządzeń z napędem elektrycznym

Różnego rodzaju urządzenia (wiertarki, przecinarki, młoty udarowe, ręczne narzędzia udarowe) nie powinny posiadać rękojeści krótszej niż 15cm oraz ostrych krawędzi, pęknięć lub zadr w miejscu uchwytu, a operatorzy podczas ich stosowania powinni stosować niezbędne środki ochrony indywidualnej (np. rękawice antywibracyjne, ochronniki słuchu, okulary ochronne itp.).

Stan techniczny maszyn i urządzeń

Nie wolno używać narzędzi uszkodzonych oraz nie odpowiadających normom i warunkom technicznym. Narzędzia takie należy bezzwłocznie wycofać z użytku.

Warunki atmosferyczne

Zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac montażowych (o ile takie wystąpią) podczas występowania niekorzystnych warunków atmosferycznych tj. silnego wiatru, intensywnych opadów śniegu, deszczu, występowania gołoleddi oraz podczas ograniczonej widoczności.

Odzież i obuwie robocze

Pracownicy przystępując do pracy winni być odziani w odzież i obuwie robocze dostarczone im przez pracodawcę lub zleceniodawcę (zabronione jest używanie przez pracowników odzieży i obuwia własnego). Powyższa odzież i obuwie powinny spełniać wymagania określone w polskich normach i posiadać odpowiednie atesty.

Środki ochronne

Przy stanowiskach pracy charakteryzujących się szczególnym zagrożeniem ze strony czynników szkodliwych lub niebezpiecznych należy zapewnić pracownikom właściwe środki ochrony zbiorowej, a gdy jest to niemożliwe z przyczyn technicznych – właściwe środki ochrony indywidualnej (np., przed upadkiem z wysokości, przed porażeniem prądem elektrycznym, przed urazami mechanicznymi itp.).

1.6 Sposób prowadzenia instruktażu pracowników i zapobiegania niebezpieczeństwom:

- Kierownik budowy zobowiązany jest do opracowania planu „bioz”, zgodnie z art. 21a Prawa Budowlanego, a także do wykonania projektu organizacji placu budowy i harmonogramu realizacji prac budowlano-montażowych.
- Roboty budowlane winny być prowadzone pod nadzorem wykwalifikowanej kadry technicznej, w tym osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
- Przed przystąpieniem do robót ziemnych i budowlano-montażowych należy przeprowadzić wstępne szkolenie pracowników w zakresie objętym planem „bioz” zgodnie z RMI z dnia 06.02.2003r.
- Przed dopuszczeniem pracowników do robót wykonawca zobowiązany jest zaopatrzyć pracowników w odzież roboczą i ochronną, zgodnie z obowiązującymi przepisami (hełmy, rękawice ochronne). Z uwzględnieniem niebezpieczeństw wystąpienia: urazów mechanicznych, porażenia prądem, oparzenia, zatrucia, promieniowania, wibracji, upadku z wysokości lub innych szkodliwych czynników i zagrożeń związanych z wykonywaną pracą. Należy stosować przewidziane przy robotach urządzenia zabezpieczające i ochronne (np. osłony). Urządzenia powinny być sprawne i posiadać aktualne atesty.
- W czasie trwania robót codziennie przeprowadzać dla osób zatrudnionych na budowie instruktaż stanowiskowy, w czasie którego należy omówić sposób prowadzenia robót, występujące i mogące wystąpić zagrożenia oraz sposoby zabezpieczeń.
- Należy zapewnić stały dostęp pracowników do telefonu alarmowego, wykazu numerów telefonów i adresów najbliższego punktu opieki lekarskiej, straży pożarnej, policji, a także apteczki oraz środków i urządzeń przeciwpożarowych.
- Na budowie powinny znajdować się podręczne środki gaśnicze (gaśnice proszkowe, węże gaśnicze, hydranty, koce gaśnicze).
- Należy wykonać i oznakować drogi umożliwiające ewakuację, komunikację i dojazd dla pojazdów straży pożarnej lub karetki pogotowia. Tych dróg i wyjazdów nie wolno zastawiać, a tym bardziej wykorzystywać na cele składowania. Muszą być w każdej chwili dostępne.

Szkolenia w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych, przeprowadza się jako:

- szkolenie wstępne,
- szkolenie okresowe.

Szkolenia te przeprowadzane są w oparciu o programy poszczególnych rodzajów szkolenia.

Szkolenia wstępne ogólne („instruktaż ogólny”) przechodzą wszyscy nowo zatrudniani pracownicy przed dopuszczeniem do wykonywania pracy. Obejmuje ono zapoznanie pracowników z podstawowymi przepisami bhp zawartymi w Kodeksie Pracy, w układach zbiorowych pracy i regulaminach pracy, zasadami bhp obowiązującymi w danym zakładzie pracy oraz zasadami udzielania pierwszej pomocy.

Szkolenie wstępne na stanowisku pracy („Instruktaż stanowiskowy”) powinien zapoznać pracowników z zagrożeniami występującymi na określonym stanowisku pracy, sposobami ochrony przed zagrożeniami, oraz metodami bezpiecznego wykonywania pracy na tym stanowisku.

Pracownicy przed przystąpieniem do pracy, powinni być zapoznani z ryzykiem zawodowym związanym z pracą na danym stanowisku pracy.

Fakt odbycia przez pracownika szkolenia wstępnego ogólnego, szkolenia wstępnego na stanowisku pracy oraz zapoznania z ryzykiem zawodowym, powinien być potwierdzony przez pracownika na piśmie oraz odnotowany w aktach osobowych pracownika.

Nadzór

Wszelkie prace należy wykonywać pod stałym nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane (prace związane z wykonaniem konstrukcji budynku - pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane - konstrukcyjne)

Kwalifikacje

Prace przy maszynach i urządzeniach wymagających posiadania stosownych kwalifikacji mogą wykonywać wyłącznie osoby do tego uprawnione

Szkolenia w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy

Nie wolno dopuszczać nowo zatrudnionych pracowników do pracy przed odbyciem wstępnego szkolenia ogólnego w zakresie BHP oraz za każdym razem przy zajmowaniu

przez nich nowych stanowisk pracy na budowie – bez wstępnego szkolenia stanowiskowego w zakresie BHP. Z powodu szczególnych zagrożeń w środowisku pracy na budowie szkolenie podstawowe w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy także powinno być przeprowadzone przed dopuszczeniem nowo zatrudnionego pracownika do pracy.

Profilaktyczna ochrona zdrowia

Nie wolno dopuszczać pracowników do pracy bez aktualnych orzeczeń lekarskich potwierdzających brak przeciwwskazań zdrowotnych do wykonywania pracy na danym stanowisku pracy. Na terenie budowy powinna znajdować się apteczka, tablica z telefonami alarmowymi. Jeden z pracowników powinien być indywidualnie przeszkolony w zakresie udzielania pierwszej pomocy.

1.7 Wymagania dotyczące organizacji budowy

Przed rozpoczęciem prac należy umieścić na budowie, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogrodzić plac budowy. Na podstawie niniejszej informacji kierownik budowy lub inna kompetentna osoba wyznaczona przez Inwestora winna opracować plan BIOZ z częścią opisową oraz graficzną – sporządzoną na kopii projektu zagospodarowania terenu. Zagospodarowanie terenu budowy powinno być sprawdzone przed rozpoczęciem robót budowlanych przez komisję, złożoną z inwestora, kierownika budowy, przedstawicieli ew. firm wykonawczych.

Komisyjne sprawdzenie zagospodarowania terenu budowy powinno obejmować w szczególności:

- oznakowania terenu informujące o wykonywanych pracach budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem oznakowania wszystkich wydzielonych stref niebezpiecznych,
- układ komunikacyjny, ze szczególnym uwzględnieniem dróg przeciwpożarowych,
- doprowadzenie mediów, ze szczególnym uwzględnieniem wody i energii elektrycznej w sposób zgodny z obowiązującymi normami i przepisami,
- urządzenia higieniczno-sanitarne pracowników,
- urządzenia socjalno-bytowe pracowników.

Teren wykonywania prac powinien być wyraźnie oznakowany. Oznakowanie to nie powinno stwarzać zagrożeń dla ludzi. Drogi i ciągi piesze na terenie budowy powinny być utrzymane w należyтым stanie technicznym. Na drogach komunikacyjnych zabronione jest składowanie narzędzi i materiałów. Oprócz oznakowania miejsc niebezpiecznych wymagane jest stosowanie daszków ochronnych nad przejściami, na które istnieje możliwość spadania narzędzi lub materiałów budowlanych.

Organizacja budowy, rozwiązania techniczne mające na celu wykonanie zgodnie ze sztuką budowlaną poszczególnych elementów inwestycji oraz wszelkie prace budowlane muszą być wykonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

Nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy oraz składowanie materiałów lub maszyn bezpośrednio pod elektroenergetycznymi liniami napowietrznymi lub w odległości mniejszej (licząc w poziomie od skrajnych przewodów) niż:

- 1) 3 m – od linii niskiego napięcia do 1kV;
- 2) 5 m – od linii średniego napięcia do 15 kV;
- 3) 10 m – od linii wysokiego napięcia do 30 kV;
- 4) 15 m – od linii wysokiego napięcia powyżej 30 kV.

Szczegółowe wymagania dotyczące transportu mechanicznego oraz ręcznego określają przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy. Masa ładunków przemieszczanych przy użyciu środków transportowych nie powinna przekraczać dopuszczalnej nośności lub udźwigu danego środka transportowego. Transport wewnętrzny należy prowadzić w oparciu o pojazd samochodowy z przyczepą i dźwig.

1.8 Uwaga końcowa

Wszystkie materiały budowlane oraz elementy prefabrykowane muszą być dopuszczone do stosowania w budownictwie na terenie kraju i posiadać niezbędne świadectwa ITB oraz atesty PZH oraz odpowiadać obowiązującym normom.

Roboty budowlane i rzemieślnicze należy wykonywać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej – warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót.

Rozwiązania techniczne szczegółów i użyte materiały mogą odbiegać od przedstawionych w projekcie jeżeli przyczynią się do podniesienia jakości i uproszczenia prac nie może to mieć jednak wpływu na formę i ostateczny wygląd elementów; każdorazowo należy taką propozycję konsultować z projektantem.

Prace budowlane wykonać pod nadzorem osoby uprawnionej i mogącej pełnić samodzielną funkcję techniczną w budownictwie.

Rozpoczęcie jakichkolwiek robót na przedmiotowej budowie wymaga (zgodnie z obowiązującymi przepisami) uprzedniego opracowania dokumentu Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia, co znajduje się w gestii adekwatnie ustanowionego Kierownika budowy dla realizacji inwestycji budowlanej.

Część opisowa – branża sanitarna

Zakres robót dla całego zamierzenia inwestycyjnego obejmuje:

- Wod.-kan.;
- c.o.; c.wu.
- wentylacja mechaniczna;

Kolejność realizacji poszczególnych prac.

Przewiduje się wykonanie w/w instalacji w następującej kolejności:

- roboty przygotowawcze,
- roboty montażowe
- próba szczelności i wytrzymałości,
- roboty wykończeniowe.

2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych

Prace wykonywane będą wewnątrz oraz na zewnątrz projektowanego budynku.

3. Elementy zagospodarowania działki stanowiące zagrożenie

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23.06.03 w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bioz (Dz.U.120/3003 poz. 1126 par.6) nie występują elementy zagospodarowania działki stanowiące zagrożenie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

4. Przewidywane zagrożenia przy realizacji robót

Brak zagrożeń wynikających z prowadzenia prac. Wykonywane prace uważa się za typowe dla tego rodzaju prac. W związku z tym przy zachowaniu zasad bhp ryzyka zagrożeń nie ma.

5. Instruktaż pracowników przed przystąpieniem do wykonywania robót

Przed przystąpieniem do wykonywania robót, kierownik budowy winien przeszkolić pracowników w zakresie prowadzonych prac oraz bhp.

6. Środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom

Kierownik budowy obowiązany jest zapewnić pracownikom wymagany sprzęt i narzędzia, wskazać drogi komunikacyjne dla szybkiej ewakuacji w przypadku awarii lub nieprzewidzianych zagrożeń oraz zapoznać z procedurami bhp. Pracownicy powinni zostać przeszkoleni o numerach telefonów alarmowych, środków ochrony p.poż. itp.

Kierownik budowy winien dopilnować, aby pracownicy zatrudnieni byli wyposażeni w środki ochrony osobistej. Projektowana instalacja nie stwarza ryzyka powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

Część opisowa – branża elektryczna

Zakres robót dla całego zamierzenia inwestycyjnego obejmuje:

- tablice rozdzielcze,
- instalację oświetlenia ogólnego,
- instalację oświetlenia ewakuacyjnego i awaryjnego,
- instalację oświetlenia zewnętrznego,
- instalację gniazd wtykowych 230 V,
- instalację siłową,
- instalację teletechniczną,
- instalację fotowoltaiczną,
- instalację odgromową,
- instalację przewodów ochronnych i połączeń wyrównawczych.

Kolejność realizacji poszczególnych prac.

Prace instalacyjne elektryczne będą realizowane na terenie obiektu

DZIAŁKA: 203/3

OBRĘB BORZYSZKOWY

GMINA LIPNICA

IDENTYFIKATOR DZIAŁKI: 220105_2.0002.203/3

Przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót budowlanych zgodnie z opracowanym projektem budowlanym.

Lp	Rodzaj zagrożenia	Skala zagrożenia	Miejsce zagrożenia	Czas występowania
1	Obrażenia na skutek uderzenia, przygniecenia	Częsta	Teren budynku	Czas wykonywania prac
2	Spadające przedmioty	Częsta	Teren budynku	Czas wykonywania prac
3	Obrażenia na skutek kontaktu z ostrymi przedmiotami	Częsta	Teren budynku	Czas wykonywania prac
4	Upadek	Częsta	Teren budynku	Czas wykonywania prac
5	Porażenie i poparzenie prądem elektrycznym o napięciu do 1 kV	Częsta	Teren budynku	Czas wykonywania prac
6	Hałas	Częsta	Teren budynku	Czas wykonywania prac
7	Wibracje	Częsta	Teren budynku	Czas wykonywania prac
8	Osoby niepowołane na miejscu pracy	Częsta	Teren budynku	Czas wykonywania prac

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

Nadzór - wszelkie prace należy wykonywać pod stałym nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane ;

Kwalifikacje -prace przy maszynach i urządzeniach wymagających posiadania stosownych kwalifikacji mogą wykonywać wyłącznie osoby do tego uprawnione ;

Szkolenia w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy - nie wolno dopuszczać nowo zatrudnionych pracowników do pracy przed odbyciem wstępnego szkolenia ogólnego w zakresie bhp oraz za każdym razem przy zajmowaniu przez nich nowych stanowisk pracy na budowie ;

Profilaktyczna ochrona zdrowia - nie wolno dopuszczać pracowników do pracy bez aktualnych orzeczeń lekarskich potwierdzających zdolność do pracy

Informacje dot. przewidywanych zagrożeń podczas realizacji prac budowlanych.
Potencjalne źródła zagrożeń:

obsługa maszyn i urządzeń z napędem spalinowym i elektrycznym - obsługa powinna być godna z instrukcją obsługi i dokumentacją techniczno-ruchową, urządzenia sprawne, a operatorzy powinni stosować środki ochrony indywidualnej (np. antywibracyjne, ochronniki słuchu, okulary itp.)

stan techniczny maszyn i urządzeń - nie wolno używać narzędzi uszkodzonych oraz nie odpowiadających normom i warunkom technicznym.

warunki atmosferyczne - zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac montażowych (o ile takie wystąpią) podczas występowania niekorzystnych warunków atmosferycznych.

odzież i obuwie robocze - pracownicy przystępując do pracy winni być odziani w odzież i obuwie robocze dostarczone im przez pracodawcę spełniające wymogi PN i atesty.

środki ochronne - przy stanowiskach pracy charakteryzujących się szczególnym zagrożeniem czynników szkodliwych należy zapewnić pracownikom właściwe środki ochrony zbiorowej, a gdy to niemożliwe z przyczyn technicznych – właściwe środki ochrony indywidualnej (np. przed upadkiem z wysokości, porażeniem prądem, urazami itp.) brak przeciwwskazań zdrowotnych do wykonywania pracy na danym stanowisku pracy. Na terenie budowy powinna znajdować się apteczka, tablica z telefonami alarmowymi. Jeden z pracowników powinien być indywidualnie przeszkolony w zakresie udzielania pierwszej pomocy.

Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych:

Instruktaż przed przystąpieniem do prac szczególnie niebezpiecznych przeprowadza kierownik robót w miejscu wykonywania prac, w obecności wszystkich pracowników wykonujących daną pracę. Należy zwrócić uwagę na występujące zagrożenia w czasie wykonywania prac. Kierownik robót odnotowuje fakt udzielenia instruktażu w specjalnym zeszycie. Wpis o udzieleniu instruktażu podpisuje kierownik robót oraz wszyscy poinstruowani.

Środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwu związanemu z wykonywaniem robót budowlanych w strefie szczególnego zagrożenia zdrowia :

Środki organizacyjne

Instrukcja organizacji bezpiecznej pracy przy urządzeniach i instalacjach elektrycznych

Środki techniczne

Lp	Zagrożenie	Przeciwdziałanie zagrożeniu
1	Obrażenia na skutek uderzenia, przygniecenia	Stosowanie hełmów ochronnych
2	Spadające przedmioty	Stosowanie hełmów ochronnych, zestawów transportowych, ogłędziny urządzeń
3	Obrażenia na skutek kontaktu z ostrymi przedmiotami	Stosowanie odzieży i rękawic ochronnych
4	Upadek	Stosowanie właściwego sprzętu ochronnego
5	Porażenie i poparzenie prądem elektrycznym o napięciu do 1 kV	Stosowanie środków ochronnych przed dotykiem bezpośrednim i pośrednim

6	Hałas	Stosowanie ochronników słuchu
7	Wibracje	Stosowanie rękawic chroniących przed drganiami, stosowanie procedur zawartych w instrukcjach
8	Osoby niepowołane na miejscu pracy	Wyгородzenie miejsca pracy, wywieszenie tablic ostrzegawczych

Uwaga :

Roboty należy wykonywać zgodnie z projektem budowlanym , przestrzegać technologii robót i warunków bezpiecznego wykonawstwa .Stosować materiały pełnowartościowe, dopuszczone do zastosowania w budownictwie . Roboty prowadzić w granicach władania terenem . Roboty należy prowadzić stopniowo w zależności od osiągania wytrzymałości konstrukcji. Zobowiązuje się kierownika budowy do sporządzenia i umieszczenia informacji „bioz” w widocznym miejscu na placu budowy oraz zaznajomienia z nią osób pracujących na budowie.

OPINIA GEOLOGICZNA

**DOTYCZĄCA RODZAJU GRUNTÓW WYSTĘPUJĄCYCH
W MIEJSCU PLANOWANEJ BUDOWY**

**BUDYNKU Z MIESZKANIAMI WSPOMAGANYMI I TRENINGOWYMI
BORZYSZKOWY, DZIAŁKA NR 203/3, GMINA LIPNICA,
POWIAT BYTOWSKI, WOJEWÓDZTWO POMORSKIE**

1. Wstęp

Opinię sporządzono na zlecenie firmy FOTON OZE Sp. z o.o., z siedzibą w Słupsku, przy ul. Korfantego 4B/11.

Planowana inwestycja obejmuje budowę budynku z mieszkaniami wspomaganyymi i treningowymi w miejscowości Borzyszkowy, na działce nr 203/3, w gminie Lipnica.

2. Ogólna charakterystyka obszaru badań

Obszar objęty rozpoznaniem znajduje się na obszarze rozproszonej zabudowy mieszkaniowej.

Pod względem morfologicznym obszar objęty badaniami jest położony w obrębie równiny sandrowej.

3. Budowa geologiczna i warunki wodne

Na podstawie Mapy Pierwszego Poziomu Wodonośnego – występowanie i hydrodynamika oraz załączonego przekroju hydrogeologicznego (załącznik nr 3) przewiduje się, iż miejscu objętym rozpoznaniem występują mineralne utwory niespoiste, wykształcone w postaci piasków różnoziarnistych ze żwirami. Ich miąższość jest znaczna, tym bardziej, że w sąsiedztwie występują kopalnie piasku i żwiru. Schematyczny przekrój budowy geologicznej przedstawiono na przekroju hydrogeologicznym – załącznik nr 3.

Na podstawie powyższego przekroju przewiduje się, że wody podziemne w obrębie obszaru objętego opracowaniem, będą występowały w postaci swobodnego zwierciadła wody na głębokości około 8,0 - 10,0 m poniżej powierzchni terenu. Głębokość występowania wody gruntowej będzie ulegać wahaniom w zależności od pory roku, intensywności opadów i/lub tania śniegów oraz poziomu wody w jeziorze.

4. Ocena możliwości odprowadzenia wód opadowych do gruntu

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że warunki gruntowe umożliwiają bezpośrednią infiltrację wód opadowych w głąb gruntu.

5. Podsumowanie

Warunki gruntowe w miejscu lokalizacji inwestycji należy uznać za **proste**.

Projektowany obiekt należy się zaliczyć do **pierwszej kategorii geotechnicznej**.

Na podstawie §4 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, ostateczną kategorię geotechniczną całego obiektu budowlanego określa projektant obiektu na podstawie badań geotechnicznych gruntu (Dz. U. 2012 r., poz. 463).

Załączniki:

1. Mapa dokumentacyjna – w skali 1 : 5 00
2. Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1 : 50 000
3. Przekrój hydrogeologiczny

Opracowała:

mgr Karolina Nowakowska
upr. geolog. V-1536
upr. geolog. VII-1402



MK GEOLOGIA

Karolina Nowakowska
76-200 Stupsk, ul. Jana Pawła II 1 pok. 228
tel. 604 109 021
biuro@mkgeologia.pl www.mkgeologia.pl



WÓJT GMINY LIPNICA

Lipnica, dnia 31.12.2025r.

Znak sprawy: RIG.6733.11.2025.AK

DECYZJA NR 14/2025 O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie:

- art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2, 2a, 6, 9, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), zwana dalej „PZP”, w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023r. poz. 1688 z późn. zm.);
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572 z późn. zm.), zwana dalej „KPA”,
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz. 1116);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. poz. 1589);

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 października 2025r., złożonego przez Gminę Lipnica z siedzibą przy ul. Józefa Słomińskiego 19, 77-130 Lipnica, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie obiektu infrastruktury społecznej (mieszkania treningowe i wspomagane) wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu na części działek nr 203/2, 203/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Borzyszkowy, gmina Lipnica;

po uzgodnieniu z:

1. **Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku Delegatura w Słupsku** – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków – postanowienie znak ARD.5151.567.2025.MS z dnia 1 grudnia 2025r. (wpływ: 2 grudnia 2025r.) – uzgodnienie pozytywne;
2. **Państwową Powiatową Inspekcją Sanitarną w Bytowie** – organem właściwym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie znak SZNS.9022.1781.2025 z dnia 28 listopada 2025r. (wpływ: 1 grudnia 2025r.) – uzgodnienie bez zastrzeżeń;
3. **Starostą Powiatu Bytowskiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – brak stanowiska w terminie – uzgodnienie bez uwag;
4. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Chojnicach** – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – brak stanowiska – uzgodnienie „milczącą zgodą”;
5. **Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Szczecinku** - organem właściwym w sprawach ochrony gruntów leśnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie z dnia 27 listopada 2025r. (wpływ: 28.11.2025 r.) znak ZS.224.3.412.2025.CK – uzgodnienie bez uwag;

 ul. Józefa Słomińskiego 19, 77-130 Lipnica

 +48 59 821 70 80

 www.lipnica.pl

 lipnica@lipnica.pl

 +48 59 821 83 17

 bip.lipnica.pl/

6. Zarząd Dróg Powiatowych w Bytowie – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie znak DM.4302.371.2025 z dnia 26 listopada 2025 r. (wpływ: 2 grudnia 2025r.) – uzgodnienie bez uwag;

**ustalam warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego
dla Gminy Lipnica z siedzibą przy ul. Józefa Słomińskiego 19, 77-130 Lipnica,**

dla inwestycji polegającej na **budowie obiektu infrastruktury społecznej (mieszkania treningowe i wspomagane) wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu na części działek nr 203/2, 203/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Borzyszkowy, gmina Lipnica, określonej w załączniku graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.**

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- budowa obiektu infrastruktury społecznej (mieszkania treningowe i wspomagane) wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu – budynek zamieszkania zbiorowego.

2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

- a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
- budowa obiektu infrastruktury społecznej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu, do dwóch kondygnacji nadziemnych, o następujących parametrach:
 - maksymalna powierzchnia nowej zabudowy – do 500 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – do 40,0 m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na teren inwestycji, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku; ustalony parametr nie dotyczy zadaszenia tarasu na słupach),
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 12,0 m,
 - maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m,
 - geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 15° do 45°, o symetrycznym układzie głównych połaci i dowolnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu,
 - zalecane pokrycie dachu – materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką lub dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu lub antracytu,
 - dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i towarzyszącej, w tym m.in. miejsca postojowe, chodniki, zbiornik na wodę,
 - dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania terenu, np. siłownia terenowa, obiekty małej architektury,
 - teren inwestycji stanowi części działek nr 203/2 i 203/3, o łącznej powierzchni około 0,9185 ha w granicach określonych na załączniku graficznym
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym:
 - w odległości 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej nr 1729G (działka nr 212 obręb Ostrowite, 290 obręb Borzyszkowy),
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu (w ramach działki nr 32/5 obręb Borzyszkowy),
 - udział powierzchni zabudowy – do 6 % powierzchni terenu inwestycji,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 50% powierzchni terenu inwestycji,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,55,
 - nadziemna intensywność zabudowy – od 0,03 do 0,11,
 - przy projektowaniu i budowie urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować właściwe odległości od innych sieci i urządzeń, a ewentualne kolizje infrastruktury technicznej eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci,

- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225 ze zm.),
 - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), w związku z czym nie wymaga potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.);
 - planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
 - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Lipnica,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- przyłącze do sieci elektrycznej – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej, na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - odprowadzanie ścieków – projektowane przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo w granicach rozpatrywanego terenu lub z wykorzystaniem zbiornika na wody opadowe,
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami obowiązującymi na danym terenie,

- obsługa komunikacyjna – bezpośredni dostęp do publicznej drogi powiatowej nr 1729G (działka nr 290) poprzez istniejący zjazd;
 - w granicach terenu planowanej inwestycji należy zapewnić minimum jedno miejsce postojowe na każdy projektowany lokal mieszkalny – co najmniej 6 miejsc;
 - d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
 - należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
 - projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicach części działek, na których będzie realizowana niniejsza inwestycja,
 - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025r. poz. 1071 późn. zm.),
 - należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska;
 - e) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy ze względu na położenie poza terenami górniczymi.
- Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 23 października 2025r. Gmina Lipnica z siedzibą przy ul. Józefa Słomińskiego 19, 77-130 Lipnica, złożyła wniosek do Wójta Gminy Lipnicy w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie obiektu infrastruktury społecznej (mieszkania treningowe i wspomagane) wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu na części działek nr 203/2, 203/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Borzyszkowy, gmina Lipnica. Wniosek skorygowano w dniu 13 listopada 2025r.

Wnioskowany teren znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym lokalizacja inwestycji celu publicznego następuje na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy PZP.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy PZP dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Strony postępowania zawiadomiono o wszczęciu postępowania oraz o podjętych krokach w sprawie w dniu 20 listopada 2025r. poprzez zawiadomienie i obwieszczenie. W tym samym dniu projekt decyzji przesłano do organów współdziałających celem uzyskania uzgodnień.

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinku postanowieniem znak ZS.224.3.412.2025.CK z dnia 27 listopada 2025r. (wpływ: 28 listopada 2025r.) uzgodnił projekt decyzji bez uwag w zakresie ochrony gruntów leśnych. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Bytowie w dniu 28 listopada 2025r. (wpływ: 1 grudnia 2025 r.) postanowieniem znak SZNS.9022.1781.2025 uzgodnił projekt decyzji bez zastrzeżeń pod względem wymagań higienicznych i sanitarnych.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku Delegatura w Słupsku postanowieniem znak ARD.5151.567.2025.MS z dnia 1 grudnia 2025r. (wpływ: 2 grudnia 2025r.) uzgodnił projekt decyzji bez uwag w zakresie ochrony archeologiczno-konserwatorskiej. Zarząd Dróg Powiatowych w Bytowie w dniu 26 listopada 2025r. (wpływ: 2 grudnia 2025r.) wydał postanowienie znak DM.4302.371.2025 uzgadniające projekt decyzji bez uwag w zakresie terenu przyległego do pasa drogowego. Pozostałe organy współdziałające zajęły stanowisko w sprawie wykorzystując instytucję „milczącej zgody”.

Następnie w dniu 5 grudnia 2025r. pisemnie i poprzez obwieszczenie zawiadomiono wszystkie strony o zakończeniu zbierania materiałów i możliwości zapoznania się z aktami sprawy. W związku z tym, że w określonym terminie nie wpłynęły uwagi, możliwe stało się wydanie decyzji kończącej postępowanie administracyjne.

W myśl art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 2021r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.) budowa i utrzymywanie państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych stanowi inwestycję celu publicznego.

Sporządzenie decyzji powierza się osobie posiadającej kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego przygotowała mgr inż. Anna Kamińska, posiadająca kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy PZP.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy spełnić wymogi zawarte w Ustawie Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025r. poz. 418 z późn. zm.).

Niniejsza decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa PZP.

Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z ustawą PZP, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

Do powyższego terminu 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. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku z siedzibą przy ul. Jana Pawła II 1, 76-200 Słupsk, które należy wnieść za pośrednictwem Wójty Gminy Lipnica w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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, co oznacza, że podlega ona natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny do decyzji nr 1 – mapa w skali 1:1000
- 2) załącznik tekstowy do decyzji: analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Decyzja niniejsza stała się
Kamińska 31.12.2025 r.
ostateczna dnia

WÓJT
Marek Cichosz
Marek Cichosz

Otrzymują:

1. Gmina Lipnica
2. a/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Bytowie, Wydział Architektoniczno – Budowlany
2. Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego w Gdańsku

Sprawę prowadzi:

Anna Kamińska
Tel: 59 82 17 092



WÓJT GMINY LIPNICA

Załącznik tekstowy do decyzji
Nr 14/2025 o ULICP z dnia 31.12.2025r.

Znak sprawy: RIG.6733.11.2025.AK

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

Na terenie gminy Lipnica nie obowiązuje plan ogólny, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipnica uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/188/05 Rady Gminy w Lipnicy z dnia 29 maja 2005 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI/127/2012 Rady Gminy w Lipnicy z dnia 25 maja 2012 roku, zmienionego Uchwałą Nr XVII/130/2016 Rady Gminy w Lipnicy z dnia 1 września 2016 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr XLIII/336/2022 Rady Gminy w Lipnicy z dnia 23 września 2022 r. Wójt Gminy Lipnica stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie objętym formą ochrony zabytków, na terenie objętym formą ochrony przyrody.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy PZP, w związku z tym, że teren inwestycji znajduje się w pobliżu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, która stanowi obszar objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy PZP, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy PZP, w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany częściowo na cele rolne oraz sąsiaduje z gruntami leśnymi w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy PZP, w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

ul. Józefa Stomińskiego 19, 77-130 Lipnica

lipnica@lipnica.pl

+48 59 821 70 80

+48 59 821 83 17

www.lipnica.pl

bip.lipnica.pl/

2. Stan faktyczny i prawny:

Teren planowanej inwestycji obejmuje części działek nr 203/2 i 203/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Borzyszkowy o łącznej powierzchni 0,9185 ha. Teren inwestycji bezpośrednio przylega do publicznej drogi powiatowej.

Działka nr 203/2 o powierzchni 0,4253 ha i działka nr 203/3 o powierzchni 1,9760 ha stanowią nieużytki i są własnością Gminy Lipnica. Działki te nie są zabudowane.

WÓJT
Marek Cichom
Marek Cichosz

Nr kanc.:G.6642.2930.2025

STAROSTA BYTÓWSKI
ul. Ko. dr. Bolesława Domańskiego 2
77-100 BYTÓW

MAPA ZASADNICZA
obr. Borzyszkowy 0002: dz. 203/3
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

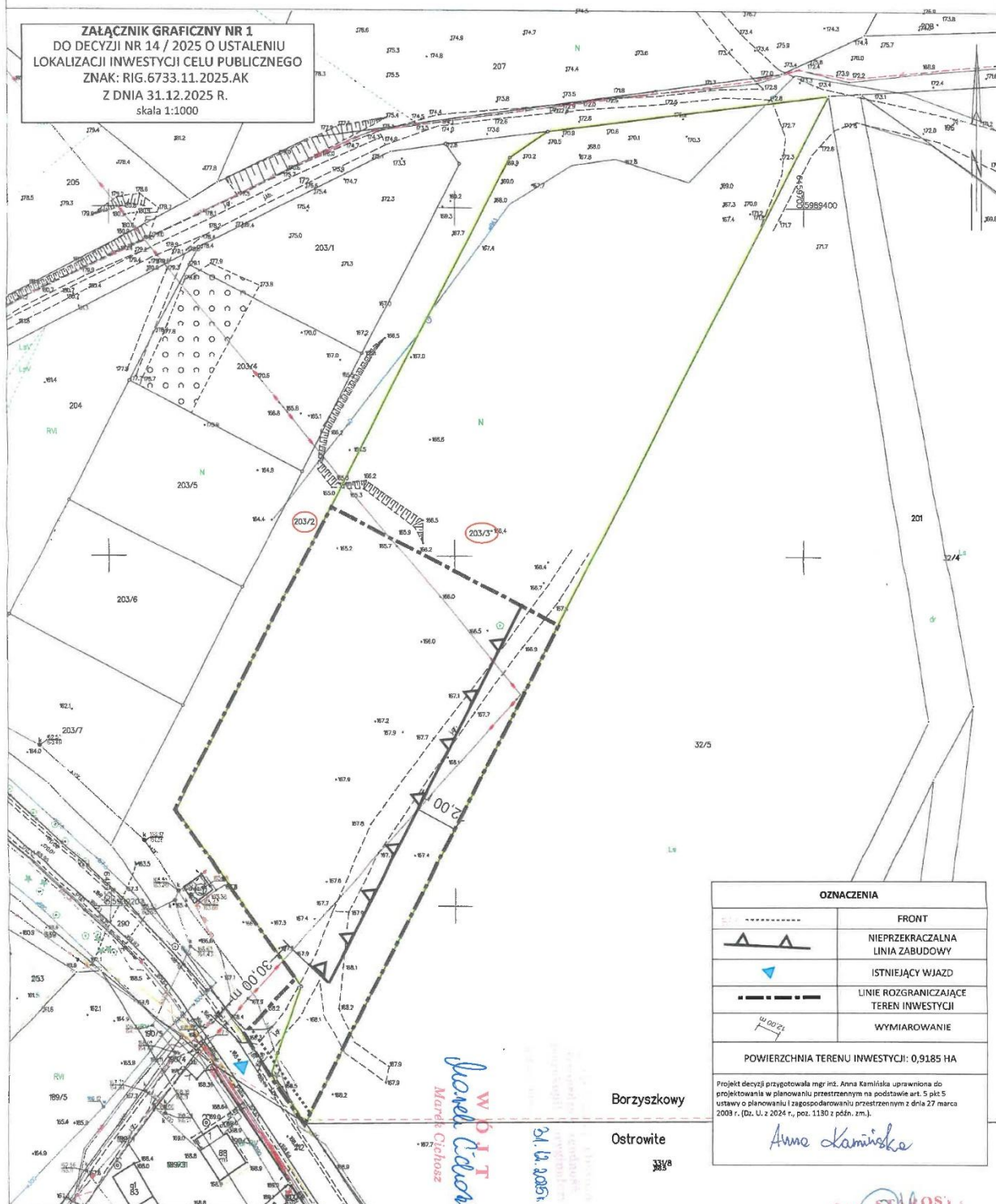
Województwo: pomorskie

Powiat: bytowski

Jednostka ewidencyjna: 220105_2, Lipnica

Obwód: 0002, Borzyszkowy

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO DECYZJI NR 14 / 2025 O USTALENIU
LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
ZNAK: RIG.6733.11.2025.AK
Z DNIA 31.12.2025 R.
skala 1:1000



OZNACZENIA	
	FRONT
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ISTNIEJĄCY WIJAZD
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	WYMIAROWANIE
POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI: 0,9185 HA	
Projekt decyzji przygotowała mgr inż. Anna Kamińska uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).	
<i>Anna Kamińska</i>	

Bytów dn. 21.10.2025
Sporządził(a) wydruk: Oliwia Mudyń

Znak SYGROS
Dariusz Domański
INSPEKTOR
ds. ewidencji gruntów i budynków

Bytów, dnia 12.03.2026 r.

DM.4300.20.2026

UZGODNIENIE

Na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.02.2026 r. (data wpływu 02.03.2026 r.) złożonego przez: **Natalia Semmerling-Jankowska**, pełnomocnika Inwestora: **Gmina Lipnica, ul. Józefa Słomińskiego 19, 77-130 Lipnica**

UZGADNIAM

zmianę zagospodarowania terenu przyległego do drogi powiatowej nr 1729G DK nr 20 – **Ciemno – Borzyszkowy – DW nr 212 (działka nr 290 obręb Borzyszkowy)** polegającą na budowie budynku socjalnego z mieszkaniami wspomagającymi i treningowymi na terenie działki nr 203/3 obręb Borzyszkowy, gmina Lipnica, w zakresie możliwości włączenia do drogi (istniejącym zjazdem) poprzez działkę nr 203/2 (własność Inwestora) ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą bez uwag.

Integralną część niniejszego uzgodnienia stanowi opieczętowany pieczęcią ZDP Bytów załącznik graficzny nr 1.

ALEKSANDER
R PRADELLA

Elektronicznie podpisany przez
ALEKSANDER PRADELLA
Data: 2026.03.13 08:45:02
+01'00'

Otrzymuje:

1. Natalia Semmerling-Jankowska, ul. W. Korfanteo 4b/11, 76-200 Słupsk
2. A/a

