

# SPIS ZAWARTOŚCI - Projekt zagospodarowania terenu

## A. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Podstawa opracowania
2. Faza opracowania, zakres i cel projektu
3. Przedmiot inwestycji i opracowania
4. Istniejący stan zagospodarowania terenu
  - 4.1. Obszar inwestycji
  - 4.2. Klasyfikacja terenu zgodnie z MPZP
  - 4.3. Charakterystyka obszarów i obiektów sąsiadujących z terenem inwestycji
  - 4.4. Ukształtowanie terenu i analiza naturalnego spływu wody
  - 4.5. Istniejące budynki
  - 4.6. Pozostałe istniejące obiekty budowlane i infrastruktura techniczna
  - 4.7. Zieleń istniejąca
  - 4.8. Istniejące sieci uzbrojenia terenu
5. Projektowane zagospodarowanie terenu
6. Pozostałe ustalenia
7. Obszar Oddziaływania Inwestycji
8. Uwagi końcowe

Nr rys.	Oznaczenie	Nazwa	Skala
<b>B. CZĘŚĆ GRAFICZNA</b>			
Rys. 1	Z-01	Projekt zagospodarowania terenu – lokalizacja obiektów	1:500
Rys. 2	Z-02	Schemat lokalizacji planowanej zabudowy w stosunku do obiektów rozbieranych	1:500

## **CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU – PROJEKT WYKONAWCZY:**

### **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- Zlecenie Inwestora
- Inwentaryzacja budowlana przeprowadzona w kwietniu 2025r.
- Aktualna mapa zasadnicza
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2025r. Poz. 418 t.j)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225t.j.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022r. Poz. 1679 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087)
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.320.)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ( Dz.U. 2019r. Poz. 1839)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292)
- Ustawa 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. 2024 poz. 1112 t.j.)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82)
- Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 567)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587)
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290).
- Uzgodnienia z Inwestorem
- Uzgodnienia branżowe
- Obowiązujące Polskie Normy i powszechnie uznana literatura fachowa
- Wizja lokalna terenu inwestycji
- decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę znak: WAZ-B2.6741.14.2025 z dnia 7 listopada 2025

### **2. FAZA OPRACOWANIA, ZAKRES I CEL PROJEKTU**

Niniejsze opracowanie stanowi Projekt Zagospodarowania Terenu Inwestycji – do projektu wykonawczego rozbiórki.

Celem niniejszego opracowania jest pokazanie na aktualnej mapie usytuowania przedmiotowych, istniejących budynków i urządzeń towarzyszących na terenie inwestycji, w tym odległości od granic działki oraz lokalizację obiektów względem sąsiednich nieruchomości gruntowych i obiektów istniejących na danym terenie lub działkach sąsiednich, z którymi jest powiązany funkcjonalnie i przestrzennie.

Celem podrzędnym jest wykazanie, że opracowany projekt spełnia wymagania rozporządzeń wymienionych w postawie opracowania niniejszej dokumentacji.

### **3. PRZEDMIOT INWESTYCJI I OPRACOWANIA**

#### **PRZEDMIOT INWESTYCJI I OPRACOWANIA:**

Przedmiotem opracowania jest projekt wykonawczy rozbiórki zespołu zabudowy, złożonej z:

- 5 budynków mieszkalnych
- 11 budynków oznaczonych jako inne niemieszkalne
- 1 budynku transportu

- 2 budynków objętych decyzją PINB o  
wraz z infrastrukturą techniczną i utwardzeniami na działce  
Inwestycja zlokalizowana: dz nr ewid.: 12, 13, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, obręb 0017 Księża Małe,  
AR-5, miasto Wrocław  
Adres: ul. Opolska 25-37, 52-010 Wrocław

#### **4. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

##### **4.1. Obszar inwestycji**

Obszar niniejszej inwestycji obejmuje działki nr ewid. 12, 13, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, obręb 0017 Księża Małe, AR-5, miasto Wrocław, ozn. zgodnie z rys.Z-01 literami ABC...J. Cały obszar działek inwestycyjnych, wraz z istniejącymi na niej zabudowaniami i infrastrukturą towarzyszącą stanowi przedmiot własności Gminy Wrocław, gdzie inwestor – TBS Wrocław Sp. z o.o. posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, i obecni właściciele wyrażają zgodę na rozbiórkę wskazanych obiektów.

##### **4.2. Klasyfikacja terenu zgodnie z MPZP**

Przedmiotowa działka znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Nr XLII/1046/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2013 r. na terenie funkcjonalnym oznaczonym jako 6MW/1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

##### **4.3. Charakterystyka obszarów i obiektów sąsiadujących z terenem inwestycji**

Teren inwestycji graniczy:

- \*od strony północno-wschodniej z działką drogową nr ewid. 38 - ul. Opolską
- \* od strony północno - zachodniej z działką drogową nr ewid. 11/1 - wjazd na teren inwestycji sąsiednich
- \* od strony południowo - zachodniej z zabudowaną działką nr ewid.11/3 oraz niezabudowanymi działkami nr ewid.14/2, 15/2, 16/2, 17/2 - rozpoczęto na nich prace budowlane, które zostały wstrzymane – działki są własnością Inwestora
- \*od strony południowo - wschodniej z niezabudowanymi działkami nr ewid. 18/2 i 19/2 - rozpoczęto na nich prace budowlane, które zostały wstrzymane – działki są własnością Inwestora

##### **4.4. Ukształtowanie terenu i analiza naturalnego spływu wody.**

Teren inwestycji wykazuje nieznaczny spadek w kierunku południowym. Rzędne na obszarze inwestycji wahają się w granicach około 120,5 w północnej części terenu do rzędnej około 119,5 przy południowej granicy działki. Wartość bezwzględna różnicy terenu wynosi około 1,0 m. Naturalny spływ wody na terenie inwestycji odbywa się zgodnie z istniejącym ukształtowaniem terenu od strony północnej w kierunku południowym.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów teren inwestycji obejmuje grunty oznaczone w ewidencji gruntów symbolem B (tereny mieszkaniowe), RIVa (grunty orne), Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy).

##### **4.5. Istniejące budynki**

Teren inwestycji obecnie jest zabudowany, wyposażony w infrastrukturę techniczną. Znajduje się na nim:

- budynek ozn. symb. A wg rys. Z-01 - budynek mieszkalny – 4 kondygnacyjny, podpiwniczony, obiekt przeznaczony do rozbiórki wg niniejszego opracowania

- budynek ozn. symb. B wg rys. Z-01 - budynek mieszkalny – 3 kondygnacyjny, podpiwniczony obiekt przeznaczony do rozbiórki wg niniejszego opracowania
- budynek ozn. symb. C wg rys. Z-01 - budynek mieszkalny – 4 kondygnacyjny, niepodpiwniczony obiekt przeznaczony do rozbiórki wg niniejszego opracowania
- budynek ozn. symb. D wg rys. Z-01 - budynek mieszkalny – 4 kondygnacyjny, podpiwniczony obiekt przeznaczony do rozbiórki wg niniejszego opracowania
- budynki ozn. symb. od E do K wg rys. Z-01 - budynki inne niemieszkalne – 1 kondygnacyjne, bez podpiwniczenia, obiekty przeznaczone do rozbiórki wg niniejszego opracowania
- budynek ozn. symb. L wg rys. Z-01 - budynek transportu i łączności – 1 kondygnacyjny, niepodpiwniczony, obiekt przeznaczony do rozbiórki wg niniejszego opracowania
- budynek ozn. symb. M wg rys. Z-01 - budynek inny niemieszkalny – 1 kondygnacyjny, niepodpiwniczony, obiekt przeznaczony do rozbiórki wg niniejszego opracowania
- budynek ozn. symb. N wg rys. Z-01 - budynek mieszkalny – 2 kondygnacyjny, podpiwniczony, obiekt przeznaczony do rozbiórki wg niniejszego opracowania
- budynki ozn. symb. od O do R wg rys. Z-01 - budynki inne niemieszkalne – 1 kondygnacyjne, bez podpiwniczenia, obiekty przeznaczone do rozbiórki wg niniejszego opracowania
- instalacje zewnętrzne: kanalizacji (zbiorniki), wody (dwie studnie), energetyczna, teletechniczna, itp.
- budynek ozn. symb. 1 wg rys. Z-01 - budynek mieszkalny – 3 kondygnacyjny, obiekt przeznaczony do rozbiórki zgodnie z Decyzją nr 2266/2022 PINB dla miasta Wrocławia z dnia 7.11.2022 nakazująca rozbiórkę budynku przy ul. Opolskiej 31
- budynek ozn. symb. 2 wg rys. Z-01 - budynek mieszkalny – 4 kondygnacyjny, obiekt przeznaczony do rozbiórki zgodnie z Decyzją nr 2537/2021 PINB dla miasta Wrocławia z dnia 21.10.2021 nakazująca rozbiórkę budynku przy ul. Opolskiej 35
- inne budowle i place utwardzone

#### **Pozostałe istniejące obiekty budowlane i infrastruktura techniczna**

Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest od strony północnej za pośrednictwem istniejącego zjazdu, bezpośrednio do działki drogowej nr ewid. 38, tj. ul. Opolskiej oraz od strony wschodniej poprzez działkę 19/2 z ul. Głębczyckiej istniejącym zjazdem.

Obszar inwestycji jest częściowo ogrodzony.

#### **4.6. Zielen istniejąca**

Na terenie działki występuje zielen niska w postaci traw, niskich roślin ozdobnych oraz zielen wysoka: drzewa liściaste i iglaste oraz krzewy. Według odrębnego opracowania Inwestor uzyska odpowiednie zezwolenie na wycinkę drzew i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją. Drzewa przeznaczone do pozostawienia należy zabezpieczyć przed ewentualnymi uszkodzeniem mogącym wystąpić podczas prac rozbiórkowych.

Dla drzew, na które wpływ będzie miała planowana inwestycja wyznaczono strefy ochrony drzew (SOD) zgodnie z operatem dendrologicznym.

#### **4.7. Istniejące sieci uzbrojenia terenu**

Teren inwestycji posiada uzbrojenie w postaci:

- przyłącza wodociągowego – 6 sztuk, doprowadzone do działki od strony północnej – z ul. Opolskiej, oraz z własnego źródła – 2 studnie (obecnie nieczynne) w centralnej i zachodniej części działki. Przyłącza/ instalacje zewnętrzne w całości przeznaczone są do likwidacji/demontażu lub zaślepienia w granicy własności według odrębnego opracowania.

Przyłącza istniejące – nieczynne do budynków nr 25, 29, 33 (2 sztuki – jedno prawdopodobnie obsługiwało budynek nr 31), 35 i 37. Studnie obecnie nieużytkowane – stan jak na zdjęciach poniżej



- przyłącza kanalizacji sanitarnej – 6 sztuk, doprowadzone do istniejących budynków mieszkalnych wzdłuż ul. Opolskiej. Przyłącza przeznaczone do likwidacji/demontażu lub zaślepienia w granicy własności według odrębnego opracowania. Na terenie inwestycji znajduje się też instalacja zewnętrzna kanalizacyjna 2 zbiorniki przeznaczone do likwidacji jak na poniższych zdjęciach – jeden z nich w zachodniej części inwestycji w pobliżu studni, drugi zlokalizowany za budynkiem ozn. R. Przyłącza istniejące – obecnie nieużytkowane, do budynków nr 25, 29, 31, 33, 35 i 37.



- przyłącza energetyczne - doprowadzonego do istniejących budynków bezpośrednio od strony ul. Opolskiej, jako podziemne. Przyłącza i zewnętrzna instalacja przeznaczone do demontażu według odrębnego opracowania. Budynek 25 posiada przyłącze od strony dz. 11/1, natomiast budynki 29, 31, 33, 35 i 37 od strony ul. Opolskiej. Budynek 35 wg mapy do celów projektowych posiada dwa przyłącza. Liczniki opomiarowania zostały zdemontowane a przyłącza odłączone.

- przyłącza i sieci teletechnicznej - doprowadzone pomiędzy budynkami na terenie wewnętrznego dziedzińca, przeznaczone do demontażu (nieczynne elementy należy zdemontować podczas prac rozbiórkowych) lub częściowej przebudowy według odrębnego opracowania – własność sieci operatora Netia S. A.

- przyłącza gazowe – przyłącza gazu znajdują się poza granicą własności inwestora – aktualnie skrzynki, które zamontowane są na elewacjach odłączone są od zasilania, a opomiarowanie zostało zdemontowane. Przyłącza według mapy do celów projektowych i wizji w terenie doprowadzone są do budynku nr 25, 29, 33, 35 i 37.

- sieć trakcyjna tramwajowa – zaczepiona do budynków w trzech miejscach od strony ul. Opolskiej - do budynku nr 25, 33 i 37 – do przebudowy wg odrębnego opracowania na warunkach wydanych przez MPK Sp. z o.o. we Wrocławiu

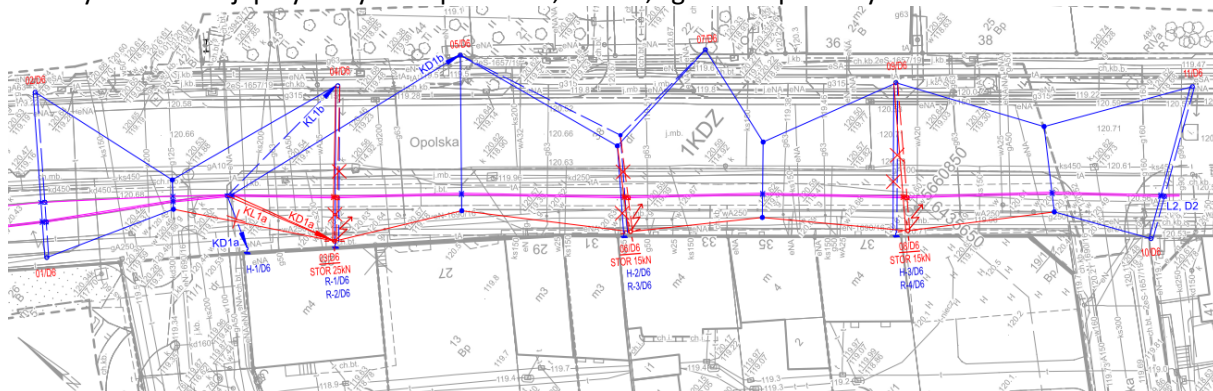
Przebudowa trakcji obejmuje:

-przebudowę jednotorowej łańcuchowej sieci trakcyjnej tramwajowej na odcinku 0,13 km obejmującą montaż słupów trakcyjno-oświetleniowych 3 szt.

-wykonanie nowych konstrukcji nośnych na projektowanych słupach trakcyjno – oświetleniowych.

Istniejące haki trakcyjne zabudowane na ścianach budynków zlokalizowanych przy ul. Opolskiej 25, 33 oraz 37, do których obecnie podwieszona jest sieć trakcyjna, uniemożliwiają wyburzenie ww. budynków. W obszarze przebudowy w miejscach niekolizyjnych zabudowane zostaną projektowane słupy trakcyjno – oświetleniowe w ilości 3 szt. Wykonane zostaną nowe konstrukcje nośne z nierdzewnych stalowych linek, przeniesiony zostanie osprzęt sieciowy pomiędzy konstrukcjami nośnymi, a następnie uwolnione zostaną istniejące haki ścienne spod konstrukcji nośnych. Projektowane słupy trakcyjno – oświetleniowe zostaną wyposażone we wnęki dla zabudowy tabliczek oświetleniowych. Sylwetka i wygląd słupa został pozytywnie zaopiniowany przez Koordynatora Sekcji Estetyki Miasta w Wydziale Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Nowe słupy zostaną zlokalizowane na działce o nr ewid. 38 (pas drogowy ul. Opolskiej) w rejonie obecnych zawiesi tj. przy budynku Opolska 25, 33 i 37, zgodnie z poniższym schematem:



## 5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODOROWANIE DZIAŁKI

W ramach niniejszego opracowania projektuje się rozbiórkę 17 z istniejących zabudowań na terenie inwestycji, dodatkowe dwa obiekty (oznaczone cyframi 1 i 2) objęte są decyzjami Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego zostaną rozebrane wg odrębnej procedury, rozbiórkę infrastruktury technicznej (przyłącza, instalacje, itp.) oraz rozbiórkę utwardzeń. Rozbiórka przyłączy dotyczy odcinków, które bezpośrednio obsługiwały rozbierane obiekty. Przyłącza do budynków należy odciąć przed wejściem do budynku i zabezpieczyć przed uszkodzeniem w granicy władania inwestora. Ich ewentualny demontaż na odcinku od sieci do granicy własności nieruchomości zostanie przeprowadzony wg odrębnego opracowania, na etapie budowy nowego obiektu kubaturowego.

Ww. rozbiórkę planuje się ze względu na fakt, że na nieruchomości gruntowej, na której się znajdują ww. budynki, Inwestor planuje realizację innej zabudowy i przedmiotowe obiekty będą kolidować z planowanym zamierzeniem oraz ze względu na stan techniczny nie pozwalający na dalsze ich użytkowanie.

### Sposób uporządkowania terenu po wykonaniu prac rozbiórkowych:

Powstały w wyniku rozbiórki dół po zabudowie należy zniwelować poprzez wypełnienie gruboziarnistym piaskiem, z zagęszczeniem warstwami. Wierzchnią warstwę grubości ok. 20 cm zasypać gruntem rodzimym .

Do czasu realizacji nowego obiektu teren należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.

## **6. POZOSTAŁE USTALENIA:**

### **• Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu**

- Działki nie są objęte żadnymi formami ochrony przyrody.
- Materiały porozbiórkowe po segregacji należy poddać zagospodarowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska poprzez recykling i utylizację. Wywozem i utylizacją materiałów porozbiórkowych zajmie się specjalistyczna firma.
- Teren inwestycji nie znajduje się na terenie zagrożonym osuwiskiem mas ziemnych lub powodzią.
- Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Natura 2000 i nie będzie negatywnie oddziaływać na ten obszar.

### **• Wpływ projektowanej rozbiórki na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę i wody powierzchniowe oraz podziemne**

Projektowana inwestycja nie wykracza poza obszar opracowania. Inwestycja nie wprowadzając zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Usuwanie gruzu z rozbiórki będzie realizowane przez wywożenie przez wyspecjalizowaną firmę.

Istniejąca zieleń w rejonie rozbiieranych budynków zostanie zabezpieczona przed uszkodzeniami w trakcie prowadzenia robót rozbiórkowych.

Prowadzenie inwestycji będzie odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:

- ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska

### **• Oddziaływanie na warunki klimatyczno – meteorologiczne i krajobraz**

Planowana inwestycja nie będzie miała wpływu na warunki klimatyczno - meteorologiczne, ponieważ nie będzie stanowić źródła ciepła, wilgoci, ani też nie będzie powodować zakłóceń w ruchu powietrza. Rozpatrując wpływ inwestycji na walory krajobrazowe środowiska można stwierdzić, że projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na krajobraz reprezentowany na tym terenie. Na terenie po rozbiórce planowane jest uzupełnienie zabudowy nowym obiektem, zgodnym z ustaleniami obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

### **• Ochrona interesów osób trzecich**

Projektowana inwestycja nie powoduje ograniczeń praw osób trzecich, możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich. Nie ograniczy dostępu z działek do dróg publicznych – oddziaływanie czasowe ze względów bezpieczeństwa zostanie ograniczony ruch pieszki wzdłuż pierzei od strony ulicy Opolskiej, nie pozbawia posiadaczy sąsiednich działek możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, nie powoduje zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby, nie będzie uciążliwa z uwagi na hałas, wibracje, promieniowanie, zakłócenia elektryczne oraz nie ograniczy dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w sąsiednich budynkach. Inwestycja nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego a także nie powoduje przekroczeń zakłóceń elektrycznych i promieniowań. Realizacja inwestycji spełnia wszystkie wymagania ochrony interesów osób trzecich (wg ustawy z dn 7 lipca 1994r- Prawo budowlane) oraz wszelkie zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie prac rozbiórkowych nie wykrócą poza granice nieruchomości terenu inwestycji.

Z rozbiórką powiązana jest przebudowa trakcji tramwajowej w zakresie zawiesi odcągów – zostanie zrealizowana według odrębnego opracowania na bazie warunków przebudowy wydanych przez MPK we Wrocławiu. Warunki techniczne przebudowy sieci trakcji tramwajowej wydane przez MPK Sp. z o.o. we Wrocławiu znak TR.220/798/2023/GO z dnia 3.11.2023 wraz z aktualizacją znak

TR.220/345/20326/JK z dnia 20 maja 2025, oraz uzgodnienie projektu z 15 września 2025 znak: TR.220/656/2025/JK.

- **Ochrona dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury**

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w niniejszej sprawie zgodnie z zapisami obowiązującego MPZP są następujące:

- Teren jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych uzyskano uzgodnienie z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków znak WZA.5183.3249.2025.AFD/DB z dnia 05.08.2025
- Na terenie inwestycji nie ma obiektów wpisanych do ewidencji zabytków ani nie obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej

- **Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych**

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze, na którym występują ograniczenia wynikające z odrębnych przepisów dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dn. 9 czerwca 2011r. Prawo górnicze i geologiczne).

- **Emisje zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego oraz promieniowania**

Projektowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie stanowi funkcji, w której procesy powodują emisję zanieczyszczeń chemicznych, odorowych czy pyłów do atmosfery. Nie powodują również promieniowania.

- **Wibracje**

Projektowana rozbiórka nie jest generatorem wibracji.

## **7. OBSZAR ODZIAŁYWANIA INWESTYCJI**

*Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego (Dz.U. z 2025r. Poz. 418 t.j) przez **obszar oddziaływania obiektu** należy rozumieć **teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu***

*W celu uzasadnienia spełnienia wymogów przepisów odrębnych przeanalizowano spełnienie warunków określanych w następujących aktach prawnych związanych z zagospodarowaniem terenu inwestycji (**podstawa prawna opracowania obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji**):*

[1] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

[2] Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku

[3] Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14-06-2007 w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu

[4] Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych

[5] Ustawa Prawo Budowlane

[6] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

[7] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07-06-2010 w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów wraz z aktami wykonawczymi

[8] - Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r, - Prawo ochrony środowiska

[9] - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody

[10] Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne wraz z aktami wykonawczymi

[11] Ustawa 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 wraz z aktami wykonawczymi,

[12] Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach

Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji obejmuje tereny, którymi dysponuje Inwestor, wskazane jako obszar opracowania: dz nr ewid.: 12, 13, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, obręb 0017 Księże Małe, AR-5, Wrocław

Adres: ul. Opolska 25-37, 52-010 Wrocław

Oraz działki przyległe do granic ze względu na lokalizację istniejącej zabudowy w ostrej granicy inwestycji lub w znacznym zbliżeniu do niej, tj. dz. nr ewid. 11/1, 11/3, 14/2, 15/2, 16/2, 17/2, 18/2, 19/2 i 38

**PROJEKTOWANA INWESTYCJA NIE WPROWADZA ŻADNYCH OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE TERENÓW SASIEDNICH.**

## **8. UWAGI KOŃCOWE**

- Wszystkie roboty należy wykonywać zgodnie z Polskimi Normami, "Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, budowlano-montażowych opracowanymi przez Instytut Techniki Budowlanej oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej.
- Brak wskazania na rysunku technicznym elementu, którego zastosowanie wynika ze znanych lub powszechnie przyjętych rozwiązań w zakresie sztuki budowlanej nie zwalnia wykonawcy z konieczności zastosowania takiego elementu w porozumieniu z Inwestorem, a także z projektantem i za jego zgodą.
- Każdy składnik projektowy należy rozpatrywać i rozpoznawać w dokumentacji w kontekście wszystkich rysunków, które do tego składnika się odnoszą z uwzględnieniem wszystkich opisów technicznych i zasad sztuki budowlanej
- Zakres opracowania to projekt rozbiórki w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na rozbiórkę istniejących budynków .
- Wszystkie prawa autorskie zastrzeżone

### **UWAGA:**

**PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO KAŻDEJ Z ROBÓT MUSI BYĆ WYKONANA OCENA RYZYKA DLA ZADANIA ORAZ INSTRUKCJA BEZPIECZNEGO WYKONYWANIA ROBÓT (IBWR). WSZYSCY PRACOWNICY MUSZĄ ZAPOZNAĆ SIĘ Z IBWR ORAZ PODPISAC DOKUMENT POTWIERDZAJACY.**

Projektant:  
mgr inż. arch Karol Sitarski  
182/SWOKK/2014

**CZĘŚĆ GRAFICZNA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**