



nazwa elementu projektu budowlanego:

projekt architektoniczno-budowlany

TOM1/1

nazwa zamierzenia budowlanego:

Budowa budynku gospodarczego z wiatą oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Rozbiórka budynku gospodarczego.

nazwa obiektu budowlanego:

budynek gospodarczy

adres obiektu budowlanego:

63-524 Czajków

kategorie obiektów budowlanych:III

identyfikatory działek ewidencyjnych, na których obiekt budowlany jest usytuowany:

301801_2.0001.1547, 301801_2.0001.1548, 301801_2.0001.1549

imię i nazwisko lub nazwa inwestora, adres inwestora:

**Urząd Gminy w Czajkowie
Czajków 39
63-524 Czajków**

| zakres opracowania | imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych | |
|--|---|--------|
| | projektant | podpis |
| ARCHITEKTURA | <div>mgr inż. architekt</div> <div>EWELINA WESOŁOWSKA</div> <div>Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania</div> <div>bez ograniczeń</div> <div>Nr 58/LOOKK/2013</div> <div>LO-0830</div> | |
| data opracowania | Listopad 2025r. | |
| TOM 1/1 – BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY | | |

SPIS ZAWARTOŚCI

PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

I. DOKUMENTY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 34 UST. 3D USTAWY str. 3

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

II .PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY – CZĘŚĆ OPISOWA

| | | |
|-----|--|----------|
| 1. | DANE OGÓLNE | str. 4 |
| 2. | RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO | str. 4 |
| 3. | ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU | str. 4,5 |
| 4. | UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO | str. 5 |
| 5. | CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU | str. 5 |
| 6. | OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ SPOSÓB POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO | str. 5 |
| 7. | LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH | str. 5 |
| 8. | OPIS ZAPEWNIENIA NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z OBIEKTÓW | str. 5 |
| | UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ I MIESZKANIOWEGO BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE | str. 6 |
| 9. | PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE | str. 7 |
| 10. | ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO, W TYM ZDECENTRALIZOWANYCH SYSTEMÓW DOSTAWY ENERGII OPARTYCH NA ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH, KOGENERACJĘ, OGRZEWANIE LUB CHŁODZENIE LOKALNE LUB BLOKOWE | str. 7 |
| 11. | ANALIZA TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ ODDZIELNIE W POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZENIACH LUB W WYZNACZONEJ STREFIE OGRZEWANEJ | str. 7 |
| 12. | INFORMACJĘ O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCYCH UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM | str. 7 |
| 13. | WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ | str. 7 |
| 14. | WARUNKI REALIZACYJNE | str. 7,8 |

III. PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY – CZĘŚĆ RYSUNKOWA str. od 9 do 27

| | |
|---|-------|
| - Wizualizacje | |
| -rys. A.1. Rzut parteru | 1:50 |
| -rys. A.2. Rzut dachu | 1:50 |
| -rys. A.3. Przekrój A-A | 1:50 |
| -rys. A.4. Przekrój B-B | 1:50 |
| -rys. A.5. Elewacja południowa | 1:100 |
| -rys. A.6. Elewacja zachodnia | 1:100 |
| -rys. A.7. Elewacja północna | 1:100 |
| -rys. A.8. Elewacja wschodnia | 1:100 |
| -rys. A.9. Zestawienie stolarki drzwiowej | 1:50 |

OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (DzU. Z 2021 r. poz. 2351) z późniejszymi zmianami
oświadczam, że projekt architektoniczno-budowlany

nazwa zamierzenia budowlanego:

Budowa budynku gospodarczego z wiatą oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Rozbiórka budynku gospodarczego.

nazwa obiektu budowlanego:

budynek gospodarczy

adres obiektu budowlanego:

63-524 Czajków

kategorie obiektów budowlanych:III

identyfikatory działek ewidencyjnych, na których obiekt budowlany jest usytuowany:

301801_2.0001.1547, 301801_2.0001.1548, 301801_2.0001.1549

imię i nazwisko lub nazwa inwestora, adres inwestora:

**Urząd Gminy w Czajkowie
Czajków 39
63-524 Czajków**

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

| zakres opracowania | imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych | |
|---------------------|---|--------|
| | projektant | podpis |
| ARCHITEKTURA | mgr inż. architekt EWELINA WESOŁOWSKA Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń Nr 58/LOOKK/2013 LO-0830 | |
| data opracowania | Listopad 2025r. | |

OPIS PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

1. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO:

Budynek mieszkalny jednorodzinny: kategoria III

2. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU

Budynek gospodarczy zaprojektowano jako parterowy z 3 bramami wjazdowymi od strony południowej i 3 od strony północnej. Od zachodu zaprojektowano wiatę z 3 miejscami postojowymi

| PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO | | |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| PARTER | | |
| 0.1 | POMIESZCZENIE GOSPODARCZE | 68,69 m ² |
| 0.2 | MAGAZYN OC | 33,36 m ² |
| 0.3 | MAGAZYN OC | 33,36 m ² |
| 0.4 | POMIESZCZENIE GOSPODARCZE | 33,36 m ² |
| 0.5 | POMIESZCZENIE GOSPODARCZE | 33,36 m ² |
| | RAZEM | 203,10 m² |

3. UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO

3.1 Wygląd zewnętrzny

Projektowany obiekt budowlany to budynek gospodarczy zaprojektowano jako parterowy z 3 bramami wjazdowymi od strony południowej i 3 od strony północnej. Od zachodu zaprojektowano wiatę z 3 miejscami postojowymi
Ściany 2-warstwowe, dach kryty papą

Formę i funkcję obiektu szczegółowo przedstawia część rysunkowa.

3.2 Charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystyka elewacji

- cokół - antracytowy
- elewacja – tynk silikonowo-silikatowy w kolorze białym i szarym
- dach – papa
- obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe – w kolorze ciemnoszarym – RAL7016
- kominki ponad dachem – w kolorze ciemnoszarym – RAL7016
- drzwiowa – w kolorze ciemnoszarym – RAL7016

3.3 Sposób dostosowania obiektu do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

| BILANS TERENU | | |
|--|-------------------------------------|--|
| I WYMAGANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY | | |
| Znak sprawy: PP.6730.82.2025 | | |
| Czajków, dnia 01.10.2025 r. | | |
| ID działek 01801_2.0001.1547, 301801_2.0001.1548, 301801_2.0001.1549 | | |
| powierzchnia działek - 1053 m² | | |
| Powierzchnia zabudowy – projektowanym budynkiem gospodarczym | 283,43 m ² - tj. 26,92 % | |

| | | |
|--|--|------------|
| Powierzchnia utwardzona dojeżdż, MP dojazdów. | 356,34 m ² -tj. 33,84% | |
| Razem powierzchnia przeznaczona na inwestycję (zabudowy + utwardzona) | 639,77 m ² -tj. 60,76% | |
| Powierzchnia zieleni biologicznie czynna | 413,23 m ² -tj. 39,24% | MIN 10 % |
| BUDYNEK GOSPODARCZY | | |
| Szerokość elewacji frontowej | 33,15 m | 33,0m-35m |
| Wysokość zabudowy | 5,47 m | 4,6 m-6,0m |
| Kąt nachylenia dachu | 5° | 0° - 5° |
| Maksymalna intensywność zabudowy | 283,43 m ² / 1053,00 m ² - 0,27 | 0,5 |

Wszystkie wymiary kubaturowe budynku: wysokość zabudowy, kąt nachylenia dachu spełniają wymogi Decyzji o Warunkach Zabudowy

4. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU:

| | | | |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------|
| 4.1 | KUBATURA | 1342,24 m ³ | |
| ZESTAWIENIE POWIERZCHNI | | | |
| 4.2 | POWIERZCHNIA ZABUDOWY | 283,43 m ² | |
| 4.3 | POWIERZCHNIA CAŁKOWITA | 283,43 m ² | |
| 4.4 | POWIERZCHNIA UŻYTKOWA | 203,10 m ² | |
| 4.5 | WYSOKOŚĆ | 5,47 m | 4,6 m-6,0m |
| 4.6 | DŁUGOŚĆ | 8,55 m | |
| 4.7 | SZEROKOŚĆ | 33,15 m | |
| 4.8 | LICZBA KONDYGNACJI | 1 | |
| 4.9 | KĄT NACHYLENIA DACHU | 5° | 0° - 5° |
| 4.10 | WYSOKOŚĆ OKAPU | 4,29 m | |

5. OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ SPOSÓB POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Zgodnie z Rozporządzeniem MTBiGM z dnia 27 kwietnia 2012 r., ustala się następujące warunki geotechniczne w celu uzyskania niezbędnych danych do zaprojektowania posadowienia obiektu:

Ustala się pierwszą kategorię geotechniczną obiektu oraz proste warunki gruntowe.

6. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

- Liczba lokali mieszkalnych 0
- Liczba lokali użytkowych 0

7. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH DOSTĘPNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM

Nie dotyczy.

8. OPIS ZAPEWNIENIA NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ I MIESZKANIOWEGO BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE

Nie dotyczy.

9. PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE:

9.1 Zapotrzebowanie wody i sposób zaopatrzenia:

Nie dotyczy

Ilość i sposób odprowadzania ścieków:

Nie dotyczy

Sposób odprowadzania wód opadowych

Nie dotyczy

9.2 Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się

Przedmiotowa inwestycja nie generuje emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych.

9.3 Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów

Nie dotyczy

9.4 Właściwości akustyczne oraz emisje drgań, a także promieniowanie, w szczególności jonizujące, pole elektromagnetyczne i inne zakłócenia, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu rozprzestrzeniania się:

Obiekt nie będzie emitował hałasu wykraczającego poza granice budynku. Budynek nie będzie emitował wibracji i promieniowania oraz innych zakłóceń.

- Inwestycja spełnia wymogi dotyczące ochrony środowiska oraz higieny i ochrony zdrowia. Projektowany podział lokali i przebudowa nie będzie miał negatywnego wpływu na środowisko naturalne.
- Emisja hałasu przez przegrody zewnętrzne nie będzie przekraczała 50dB w dzień i 40dB w nocy.
- Nie występują szkodliwe promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych,
- Nie występują zanieczyszczenia środowiska (grunt i woda oraz powietrze),

9.5 Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne:

Budynek nie wprowadza zakłóceń w ekologicznej charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

Użytkowanie domu pozwala na zachowanie biologicznie czynnego terenu działki poza powierzchnią zabudowaną. Wody opadowe powierzchniowe odprowadzane będą powierzchniowo na tereny zielone działki.

W związku z realizacją obiektu nie będą usuwane i wycinane żadne drzewa.

Zastosowane w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne ograniczają lub eliminują wpływ obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie.

10. ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO, W TYM ZDECENTRALIZOWANYCH SYSTEMÓW DOSTAWY ENERGII OPARTYCH NA ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH, KOGENERACJĘ, OGRZEWANIE LUB CHŁODZENIE LOKALNE LUB BLOKOWE

Nie dotyczy

11. ANALIZA TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ ODDZIELNIE W POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZENIACH LUB W WYZNACZONEJ STREFIE OGRZEWANEJ

Nie dotyczy

12. INFORMACJĘ O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCYCH UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM

Projektowany budynek gospodarczy wyposażony jest w:
- instalację elektryczną - wg. Opracowania PT branży elektrycznej

13. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Przeznaczenie: budynek gospodarczy → obiekt **PM** (o gęstości obciążenia ogniowego nie przekraczającej 500 MJ/m²)

- **Wysokość:** ok. 5,47 m → budynek **niski (N)**.
- **Powierzchnia strefy pożarowej:** ok. 283 m² (znacznie poniżej 1000 m²).
- **Brak kategorii zagrożenia ludzi (ZL)** – nie przewiduje się przebywania ludzi.

Zgodnie z § 212 rozporządzenia w sprawie Warunków Technicznych, dla budynków **PM niskich o powierzchni strefy pożarowej do 1000 m²** dopuszczalna jest **klasa odporności ogniowej E**.

- **Brak wymagań** dotyczących odporności ogniowej głównych elementów konstrukcyjnych (R/EI), poza ogólnymi zasadami bezpieczeństwa pożarowego.
- Droga pożarowa: do terenu i budynku jest zapewniony dojazd dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej drogą gminną o szerokości 5 m w odległości od budynku 8,5 m
- przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę - projektowany budynek zlokalizowany jest na terenie jednostki osadniczej wyposażonej w sieć wodociągową z hydrantami. Najbliższy hydrant jest w odległości 73 m od projektowanego budynku.
- W budynku nie występują pomieszczenia zagrożone wybuchem oraz substancje łatwopalne.
- Odległości projektowanego budynku od budynków sąsiadujących jest większa od dopuszczalnych. Odległości te są zgodne z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019poz.1065zpóźn.zmianami).
- Budynek wyposażono w instalację odgromową.
- Projekt nie wymaga uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej.

14. WARUNKI REALIZACYJNE

1. Odstępstwo od rozwiązań projektowych stanowi naruszenie praw autorskich.
2. Wszelkie roboty budowlane i instalacyjne należy wykonywać pod nadzorem osoby uprawnionej do kierowania danym zakresem robót budowlanych.

3. Wszystkie roboty budowlano – montażowe i odbiór robót powinny być wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i przepisów BHP oraz „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych”, wyd.: Min.Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, a opracowanej przez Instytut Techniki Budowlanej.

4. Materiały użyte do budowy domu powinny posiadać wymagane atesty i Aprobaty Techniczne, znak B dopuszczający do obrotu materiałami budowlanymi oraz pozytywną ocenę higieniczną wydaną przez Państwowy Zakład Higieny.

Opracował :

| | | |
|---------------------|--|--|
| ARCHITEKTURA | mgr inż. architekt EWELINA WESOŁOWSKA Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń Nr 58/LOOKK/201 | |
|---------------------|--|--|