

7/4 WAB

Zař. nr 10

**Firma Budowlana i Handlowa
mgr inż. Barbara Malec**

ul. Inowrocławska 5 m.61
91-020 Łódź
tel/fax (0-44) 617-20-97
tel. kom. 0-602-22-90-70

NIP 947 108 60 75 Regon 470785534
Konto 08 1020 3408 0000 4102 0017 0811

PROJEKTOWANIE, NADZORY, RZECZOZNAWSTWO BUDOWLANE

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
PROJEKT BUDOWLANY
ROZBUDOWA, NADBUDOWA, PRZEBUDOWA,
ZMIANA KONSTRUKCJI DACHU WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU
UŻYTKOWANIA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU OŚRODKA ZDROWIA
NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ - BUDYNEK WIEŁORODZINNY
WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI**

Inwestor: Gminny Zakład Komunalny w Tomaszowie Maz.
ul. Prezydenta Mościckiego 31/33, 97-200 Tomaszów Maz.

Adres inwestycji: ul. Zielona 31, 97-213 Smardzewice
gm. Tomaszów Mazowiecki
działka nr ew. gr. 1289, 1290, obręb 13

I. Projekt zagospodarowania terenu

Projektant: mgr inż. Barbara Malec
uprawnienia budowlane nr Łw-9/71

mgr inż. BARBARA MALEC
nr ewid. 9/71-Łw i NB.IV.7342/20/98
- w specj. konstr. - inżynierskiej budowl.
do kierowania i projektowania bez ograniczeń
- w specj. architektonicznej z ograniczeniami,
- rzeczoznawca budowlany

**mgr inż. architekt
Małgorzata Suchorska**
upr. bud. nr 41/R-156/ŁOIA/08
w specj. architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń

II. Architektura

Projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Suchorska
uprawnienia budowlane nr 41/R-156/ŁOIA/08

Sprawdzający: mgr inż. arch. Anna Rogut
uprawnienia budowlane nr 4/R-477/ŁOIA/06

**mgr inż. architekt
ANNA MARIA ROGUT**
upr. bud. Nr 4/R-477/ŁOIA/06
w specj. architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń

Konstrukcja

Projektant: mgr inż. Barbara Malec
uprawnienia budowlane nr Łw-9/71

mgr inż. BARBARA MALEC
uprawnienia budowlane
nr ewid. 9/71-Łw i NB.IV.7342/20/98
- w specj. konstr. - inżynierskiej budowl.
do kierowania i projektowania bez ograniczeń
- w specj. architektonicznej z ograniczeniami,
- rzeczoznawca budowlany

mgr inż. Wojciech Marek Bińczyk
Uprawnienia budowlane do kierowania
robotami budowlanymi w specjalności
konstrukcyjno-budowlanej
GP.IV.7342/20/91

Sprawdzający: mgr inż. Wojciech Bińczyk
uprawnienia budowlane nr NB.IV.7342/79/98

Uprawnienia budowlane do projektowania bez
ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
NB.IV.7342/79/98; ŁOD/BO/1745/U2

III. Instalacje sanitarne

Projektant: mgr inż. Fryderyk Klinger
uprawnienia budowlane nr LOD/0918/POWS/09

mgr inż. FRYDERYK KLINGER
Uprawnienia do projektowania i kierowania
robotami budowlanymi, sieci, instalacji,
urządzeń sanitarnych bez ograniczeń
LOD/0918/POWS/09

Sprawdzający: mgr inż. Bogdan Jerzy Wrzeszcz
uprawnienia budowlane nr BP.IV-10220/42/79

mgr inż. Bogdan Jerzy Wrzeszcz
uprawniony do nadzoru i projektowania w specj.
instalacyjno-inżynierskiej i ochrony środowiska,
- bez ograniczeń, Nr St 398/74, Nr 10220/42/79
UAN. V.8388/R/7/88, GP.IV.7342/145/92

IV. Instalacje elektryczne

Projektant: mgr inż. Krzysztof Popiołek
uprawnienia budowlane nr UAN.IV.8388(180)90


mgr inż. Krzysztof Popiołek
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
do projektowania i kierowania robotami budowlanymi
BEZ OGRANICZEŃ
Specjalność: Instalacyjna
zakres: sieci, instalacje i urz. dz. elektr. i elektroenergetyczne
Nr UAN-V-8388/121/88, Nr UAN-IV-8388/180/90

Sprawdzający: mgr inż. Roman Przybysz
uprawnienia budowlane nr GP.IV.7342(265)94

mgr inż. ROMAN PRZYBYSZ
Uprawnienia budowlane do projektowania
nadzorowania i kierowania robotami
instalacyjnymi w zakresie sieci
i instalacje elektryczne
Nr UAN.IV.8388/132/86 Nr GP.IV.7342/265/94
tel. (0-44) 723-23-79, 605 709-107

Firma Budowlana i Handlowa
mgr inż. Barbara Malecul. Inowrocławska 5/61
91-020 Łódź
tel/fax 44. 617-20-97
tel. kom. 602-22-90-70NIP 947 108 60 75 Regon 470785534
e-mail: malecbarbara@poczta.onet.pl

PROJEKTOWANIE, NADZORY, RZECZOZNAWSTWO BUDOWLANE

I
Projekt zagospodarowania terenu**Nazwa obiektu:** Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana konstrukcji dach wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku ośrodka zdrowia na funkcję mieszkalną – budynek wielorodzinny wraz z urządzeniami budowlanymi**Adres obiektu:** SMARDZEWICE, gm. Tomaszów Maz.
dz. nr ew. gr. 1289 i 1290, obr. 13**Inwestor:** Gminny Zakład Komunalny w Tomaszowie Mazowieckim
ul. Prezydenta Ignacego Mościckiego 31/33
97-200 Tomaszów Mazowiecki**Projektant:** mgr inż. Barbara Malec
uprawnienia budowlane nr Łw – 9/71


mgr inż. BARBARA MALEC
uprawnienia budowlane
nr ewid. 9/71-Łw i NB.IV.7342/20/98
- w specjaln. kondykc. inżynierskiej i budowl.
do kierowania i projektowania bez ograniczeń,
- w specjaln. architektonicznej z ograniczeniami,
- rzeczoznawca budowlany

Smardzewice, grudzień 2012 r.

Spis treści

1.	Opis do projektu zagospodarowania terenu.	3
2.	Część rysunkowa:	7
	rysunek nr Z-01 - projekt zagospodarowania terenu.	8
3.	Załączniki:	9
	projektowana charakterystyka energetyczna budynku,	10
	informacja bioz,	14
	oświadczenie projektanta,	16
	kserokopie uprawnień i wpisu do Izby projektanta,	17
	decyzja o warunkach zabudowy,	19
	Ekspertyza techniczna z zakresu zagadnień bezpieczeństwa pożarowego wraz z postanowieniem z dnia 18 grudnia 2012 r. znak WZ-5595-210/2012 stron 7+ projekt zagospodarowania terenu + rys. A-1 – A-4 + przekroje AA i BB	

Spis treści

STATYSTYKA PRZEMIAKOWA
Wydział Architektury i Urbanistyki
97-200 Tomaszów Maz.

1.	Opis do projektu zagospodarowania terenu.	3
2.	Część rysunkowa: rysunek nr Z-01 - projekt zagospodarowania terenu.	7 8
3.	Załączniki: projektowana charakterystyka energetyczna budynku, informacja bioz, oświadczenie projektanta, kserokopie uprawnień i wpisu do Izby projektanta, Ekspertyza techniczna z zakresu zagadnień bezpieczeństwa pożarowego wraz z postanowieniem z dnia 18 grudnia 2012 r. znak WZ-5595-210/2012 stron 7+ projekt zagospodarowania terenu + rys. A-1 – A-4 + przekroje AA i BB	9 10 14 16 17 19 ..

1. Opis do projektu zagospodarowania terenu

1.1. Przedmiot inwestycji

Nazwa obiektu: Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana konstrukcji dach wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku ośrodka zdrowia na funkcję mieszkalną – budynek wielorodzinny wraz z urządzeniami budowlanymi

Adres obiektu: SMARDZEWICE, gm. Tomaszów Maz.
dz. nr ew. gr. 1289 i 1290, obr. 13

Inwestor: Gminny Zakład Komunalny w Tomaszowie Mazowieckim
ul. Prezydenta Ignacego Mościckiego 31/33
97-200 Tomaszów Mazowiecki

Podstawowe dane techniczne budynku przed i po rozbudowie:

	Przed:	Po:	Różnica:
Powierzchnia zabudowy (m ²):	153,02	170,12	17,10
Powierzchnia użytkowa (m ²):	341,15	366,93	25,78
piwnica	119,40	127,84	8,44
parter	110,08	117,14	7,06
piętro	111,67	121,95	10,28
Kubatura (m ³):	1225,00	1700,00	475,00

1.2. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Projekty zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany opracowane zostały w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy nr 207/2012 z dnia 19 listopada 2012 r. na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla tego terenu dopuszcza się:

- powierzchnia zabudowy – do 20,3% powierzchni działek,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 65,3% powierzchni nieruchomości,
- szerokość elewacji frontowej – 12,5 – 16,8 m,
- liczba kondygnacji – 2,
- wysokość budynku do kalenicy – 9,5 – 10,5 m,
- wysokość do okapu – 6,3 – 7,7 m,
- dach wielospadowy,
- kalenica główna równoległa lub prostopadła do granic,
- jednakowy kąt nachylenia – 25 – 40°.

Na terenie nieruchomości znajdują się:

- budynek ośrodka zdrowia, oznaczony na projekcie zagospodarowania terenu nr 1,
- wiatrołap, oznaczony nr 2,
- schody zewnętrzne, oznaczone nr 3,
- podjazd dla niepełnosprawnych, oznaczony nr 6,
- budynek gospodarczy, oznaczony nr 7,
- szczelny zbiornik na nieczystości płynne, oznaczony nr 8, wraz z zewnętrzną instalacją kanalizacyjną,
- przyłącze wodociągowe,
- studnia kopana,
- napowietrzne przyłącze elektroenergetyczne.

Nieruchomość jest ogrodzona. Posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Zielona) poprzez dwa zjazdy publiczne, oznaczone nr 9.

1.3. Projektowane zagospodarowanie terenu

W ramach projektu przewiduje się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, zmianę konstrukcji dachu istniejącego budynku ośrodka zdrowia oraz zmianę sposobu jego użytkowania na funkcję mieszkalną – budynek wielorodzinny.

Rozbudowa będzie polegała na dobudowaniu od strony północno-zachodniej klatki schodowej, spełniającej warunki techniczne obowiązujące dla budynków wielorodzinnych.

Nadbudowa oraz zmiana konstrukcji dachu polegała będzie na wykonaniu nowego czterospadowego dachu drewnianego o kącie nachylenia 25° z pozostawieniem istniejącego stropu żelbetowego.

Przebudowa będzie polegała na częściowej rozbiórce istniejącego budynku (parterowej dostawki mieszczącej wiatrołap), likwidacji dwóch klatek schodowych i likwidacji otworów po tych klatkach a także na dostosowaniu funkcji budynku na mieszkalną zgodnie z oczekiwaniami Inwestora i obowiązującymi warunkami technicznymi.

W wyniku projektowanych robót wygospodarowane zostaną 4 mieszkania komunalne o charakterze socjalnym przeznaczone dla zaspokojenia potrzeb Gminy Tomaszów Maz.

Na terenie nieruchomości do rozbiórki przeznaczają się:

- parterowy wiatrołap z podpiwniczeniem, oznaczony nr 2,
- betonowe schody zewnętrzne, oznaczone nr 3,
- podjazd dla niepełnosprawnych, oznaczony nr 6,
- utwardzenia (opaska wokół budynku, chodniki) betonowe i z płyt betonowych.

Odprowadzenie ścieków istniejącą zewnętrzną instalacją kanalizacyjną, do istniejącego szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe.
Zasilanie w wodę istniejącym przyłączem wodociągowym.

Zasilanie w energię elektryczną bez zmian w stosunku do stanu obecnego. Do budynku wykonane jest napowietrzne przyłącze elektryczne.

Zasilanie w ciepło – w budynku projektuje się kotłownię na paliwo stałe.

Gromadzenie i usuwanie nieczystości stałych – na terenie nieruchomości projektuje się utwardzony plac przeznaczony do ustawienia pojemników na odpady stałe.

Na nieruchomości przewidziano 4 miejsca postojowe, w tym jedno dla osoby niepełnosprawnej.

Projektuje się utwardzenie powierzchni gruntu z kostki betonowej barwionej. Dojazdy, dojścia, parking i plac na pojemniki na śmieci – z kostki betonowej grubości 8cm, zakończony krawężnikami 15x30cm. Opaska przy budynku z kostki grubości 6cm zakończona obrzeżami chodnikowymi 8x20cm.

Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo na teren zielony własnej działki, w taki sposób, by nie powodować ich spływu na działki sąsiednie.

Teren zielony przed i za budynkiem projektuje się do uporządkowania. Należy wyrównać grunt, nawieźć humus i zasadzić trawę oraz krzewy ozdobne.

1.4. Bilans terenu

Powierzchnia nieruchomości:	5 800,00 m ²
Powierzchnia zabudowy:	
budynku mieszkalnego wielorodzinnego	170,12 m ²
budynku gospodarczego	50,50 m ²
Schody zewnętrzne, dojście do piwnicy:	11,62 m ²
Utwardzenie powierzchni gruntu:	628,00 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna:	4 939,76 m ²
co stanowi 85,2% powierzchni nieruchomości > 65,3% wg decyzji o w.z.	

Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego stanowi 2,9% powierzchni nieruchomości < 20,3% wg decyzji o w.z.

Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce stanowi 3,8% powierzchni nieruchomości

1.5. Informacje dodatkowe

Projektowana dobudowa zaliczana jest do pierwszej kategorii geotechnicznej. Projektowane roboty nie będą miały wpływu na warunki posadowienia oraz na istniejące warunki gruntowe (układ statyczny budynku i wartość obciążeń na grunt nie ulegną zmianie).

Projektowana inwestycja nie zmieni i nie zakłóci charakteru okolicy, pełni funkcję uzupełniającą w zabudowie, a skalą i formą architektoniczną jest dostosowana do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W przypadku znalezienia w trakcie ewentualnych prac ziemnych przedmiotu archeologicznego lub odkrycia wykopaliska należy niezwłocznie powiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a obiekt ochronić do czasu podjęcia stosownych decyzji.

Budynek nie stwarza zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.


Inwestycja będzie realizowana z zapewnieniem poszanowania występujących uzasadnionych interesów osób trzecich. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego nie będzie naruszać przepisów art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118), tj. powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – na nieruchomościach sąsiednich.

Inwestor zapewni ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

W przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną będzie ona usunięta w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci.

Inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o jakim mowa w art. 3, pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118).

Projektant: mgr inż. Barbara Malec
uprawnienia budowlane nr Łw – 9/71


mgr inż. BARBARA MALEC
uprawnienia budowlane
nr ewid. 9/71-Łw i NB.IV.7342/20/98
- w specjaln. konstruks.- inżynierskiej i budowl.
do kierowania i projektowania bez ograniczeń,
- w specjaln. architektonicznej z ograniczeniami,
- rzeczoznawca budowlany

2. Część rysunkowa

STAROSTWO POWIATOWE
Wydział Architektury i Budownictwa
97-200 Tomaszów Maz.

Spis rysunków:

- rysunek nr Z-01 – projekt zagospodarowania terenu.

STAROSTWO POWIATOWE
Wydział Architektury i Budownictwa
Wydział 97-200 Tomaszów Maz.
ul. W. Antoniego 41
ul. Św.

Załącznik do decyzji
z dnia 18.01.2012 r.
znak WA. 5740 / 12.2012
o zatwierdzeniu projektu budowlanego
i pozwoleniu na budowę

PODINSPEKTOR
mgr Joanna Kanioss

Starosta Tomaszowski
Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
W obszarze niniejszym jest
dokonywana
Dokumentacja
zawiera plany
i zaawidowane
Niniejsza
projektowych
projektowania
budowę pod
przez jedną
CG. 112 2012
CG. 112 2012
Malgorzata
Zastępca Naczelnika Wydziału
Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

STAROSTWO POWIATOWE
Wydział Architektury i Budownictwa
97-200 Tomaszów Maz.

- granica działek
- obowiązująca linia zabudowy
- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- istniejące ogrodzenie
- tereny zielone
- projektowane miejsce parkingowe
- projektowane miejsce parkingowe dla niepełnosprawnego
- projektowana nawierzchnia utwardzona na pojemniki na śmieci
- projektowana nawierzchnia utwardzona dojazdu i dojeżdż z kostki betonowej barwionej gr. 8cm
- projektowana nawierzchnia utwardzona - opaska wokół budynku z kostki betonowej barwionej gr. 6cm

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji

1609 RZECZOZNAWCA DO SPRAW
ZABEZPIECZEŃ PRZECIWOPOŻAROWYCH
mgr inż. Bogdan Gątkowski
Nr Upr. 368/98
Piotrków Tryb.
godność projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej stwierdzam bez uwag

Uzgodniono pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń / z zastrzeżeniami

inż. Sławomir Najgiebauer
RZECZOZNAWCA
do spraw sanitarnohigienicznych
Upr. Nr G/S/203-Epi/O/01
w zakresie budownictwa przemysłowego i ogólnego
97-400 Belchatów, ul. Korczańska 4
tel. (9 44) 533-42-53

Data 10-GRU-2012
09/12/12
(podpis i pieczęć Wenna)

- 1 - istniejący budynek ośrodka zdrowia, będący przedmiotem opracowania
- 2 - istniejący wiatrołap projektowany do rozbiórki
- 3 - istniejące schody zewnętrzne projektowane do rozbiórki
- 4 - projektowana rozbudowa
- 5 - projektowane schody zewnętrzne
- 6 - istniejący podjazd dla niepełnosprawnych projektowany do rozbiórki
- 7 - istniejący budynek gospodarczy
- 8 - istniejący szczelny zbiornik na nieczystości płynne
- 9 - istniejące zjazdy publiczne

istniejące przyłącze wodociągowe

istniejąca zewnętrzna instalacja kanalizacyjna

5704000
7432700

5703900
7432800

		FIRMA BUDOWLANA I HANDLOWA mgr inż. Barbara MALEC malecbarbara@poczta.onet.pl tel. kom. 602 22 90 70	
91 - 020 ŁÓDŹ ul. Inowrocławska 5 m. 61			
TEMAT: ROZBUDOWA, NADBUDOWA, PRZEBUDOWA, ZMIANA KONSTRUKCJI DACH WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIAU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU OŚRODKA ZDROWIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ - BUDYNEK WIELORODZINNY WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI			
LOKALIZACJA:	SMARDZEWICE, gm. Tomaszów Maz., dz. nr ew. gr. 1289 i 1290, obr. 13		
PROJEKTANT:	mgr inż. Barbara MALEC	upr. nr 9/71- łw	
TYTUŁ RYS.:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
DATA:	GRUDZIEŃ 2012 R.	SKALA:	1:500
		NR/ RYS.:	Z-01

woj : łódzkie
pow : tomaszowski
gm. :101609_2 Tomaszów Mazowiecki
obr. : 0013 Smardzewice
dz. :1289,1290
Kerg : 1499-150/2012

5704000
7432700

Mapa do celów projektowych

skala 1 : 500

Aktualna na dzień : 15-10-2012

Opracowana na podstawie istniejącej mapy zasadniczej
w skali 1 : 500 ark.123.343.184.3

oraz pomiaru własnego z miesiąca października 2012 r

Osnowa układ: "2000"

Poziom odniesienia : Kronsztad H-60

Granice wkreślono wg ewidencji gruntów

Mapa została wykonana bez ustalenia obciążeń
ujawnionych w księgach wieczystych

Szkic orientacji
1 : 50000



GEO-POMIAR
USŁUGI GEODEZYJNE

Robert Kot

Kielczówka ul. Parkowa 7

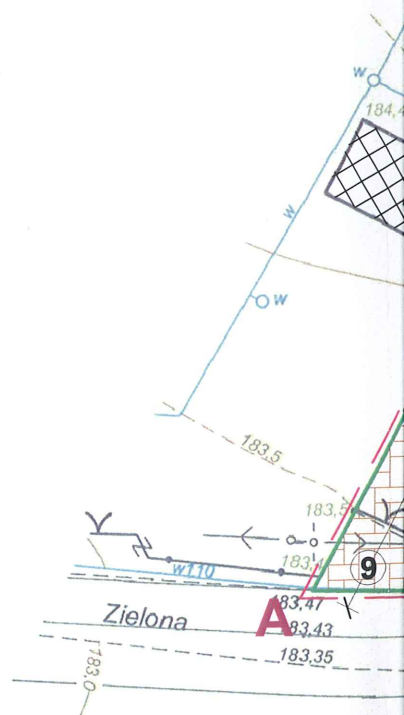
7-310 Moszczenica tel. 781 224 540

IP: 7712743043 REGON 101418833

GEODETA UPRAWNIENY

Nr rej. 11088 MGPIB

mgr inż. Jerzy Zimny



3. Załączniki

STACJA ENERGETYCZNA
Wydział Architektury i Budownictwa
97-200 Ikonaszów MAZ.

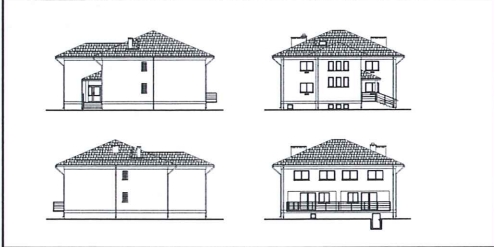
Spis załączników:

- projektowana charakterystyka energetyczna budynku,
- informacja bioz,
- oświadczenie projektanta,
- kserokopie uprawnień i wpisu do Izby projektanta,
- decyzja o warunkach zabudowy,
- pismo w sprawie odstępstwa od warunków technicznych.

PROJEKTOWANA CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA
dla budynku mieszkalnego

Ważne do:

Budynek oceniany:

Rodzaj budynku:	budynek mieszkalny wielorodzinny - 4 mieszkania	
Adres budynku	SMARDZEWICE, gm. Tomaszów Maz., dz. nr ew. gr. 1289 i 1290, obr. 13	
Całość / Część budynku	całość	
Rok zakończenia budowy / rok oddania do użytkowania		
Rok budowy instalacji		
Liczba lokali użytkowych	4	
Powierzchnia użytkowa (A_t , m ²)	366,93 m ²	
Cel wykonania świadectwa	<input type="checkbox"/> budynek nowy <input checked="" type="checkbox"/> budynek istniejący <input type="checkbox"/> ogłoszenie ⁴⁾ <input type="checkbox"/> wynajem/sprzedaż <input checked="" type="checkbox"/> rozbudowa <input type="checkbox"/> inny	

Stwierdzenie dotrzymania wymagań wg WT2008 ²⁾

Zapotrzebowanie na energię pierwotną (EP)

Zapotrzebowanie na energię końcową (EK) ³⁾

Budynek oceniany	325,61 kWh/(m ² rok)	Budynek oceniany	107,54 kWh/(m ² rok)
Budynek wg WT2008	136,85 kWh/(m ² rok)		

¹⁾ Charakterystyka energetyczna budynku określana jest na podstawie porównania jednostkowej ilości nieodnawialnej energii pierwotnej EP niezbędnej do zaspokojenia potrzeb energetycznych budynku w zakresie ogrzewania, chłodzenia, wentylacji i ciepłej wody użytkowej (efektywność całkowita) z odpowiednią wartością referencyjną.

²⁾ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), spełnienie warunków jest wymagane tylko dla budynku nowego lub przebudowywanego.

³⁾ Bez chłodzenia i oświetlenia.

⁴⁾ W przypadku budynków użyteczności publicznej - tablica w widocznym miejscu.

Uwaga: charakterystyka energetyczna określana jest dla warunków klimatycznych odniesienia - stacja **Łódź - Lublinek** oraz dla normalnych warunków eksploatacji budynku podanych na str. 2

Sporządzający świadectwo:

Imię i nazwisko: **Barbara Malec**

Nr uprawnień budowlanych albo nr wpisu do rejestru:

upr. bud. nr Łw - 9/71

Data wystawienia: **11.12.2012 r.**

Data

Pieczątką i podpis

Projektowana charakterystyka energetyczna

2

Charakterystyka techniczno-użytkowa budynku

Przeznaczenie budynku: **budynek mieszkalny wielorodzinny**

Liczba kondygnacji: **3 (piwnica, parter, piętro)**

Powierzchnia użytkowa budynku: **366,93 m²**

Powierzchnia użytkowa o regulowanej temperaturze (A_r): **340,25 m²**

Normalne temperatury eksploatacyjne: zima, lato **20°C**

Podział powierzchni użytkowej: strefy, lokale **całość stanowi 4 lokale mieszkalne**

Kubatura budynku: **kubatura wentylowana 1039 m³**

Wskaźnik zwartości budynku A/V_e: **0,65**

Rodzaj konstrukcji budynku: **tradycyjna**

Liczba użytkowników: **12 osób**

Ośłona budynku: opis, parametry termiczne **strop nad piwnicą nieogrzewaną U=0,25, strop pod poddaszem nieużytkowym U=0,20, ściany zewnętrzne U=0,20, okna U=1,80, drzwi zewnętrzne U=2,6**

Instalacja ogrzewania: tak/nie, opis, parametry **ogrzewanie z kotłowni na paliwo stałe zlokalizowanej w piwnicy budynku, grzejniki płytowe, przewody izolowane położone w brzdach**

Instalacja wentylacji: tak/nie, opis, parametry **wentylacja grawitacyjna, grawitacyjna wspomagana mechanicznie w łazienkach**

Instalacja chłodzenia: tak/nie, opis, parametry **nie**

Instalacja przygotowania ciepłej wody: tak/nie, opis, parametry **pojemnościowe elektryczne ogrzewacze wody w każdym mieszkaniu**

Obliczeniowe zapotrzebowanie na energię

Roczne jednostkowe zapotrzebowanie na energię końcową [kWh/(m²rok)]

Nośnik energii	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda		Suma
paliwo stałe / prąd elektryczny	78,07	29,47		107,54

Podział zapotrzebowania energii

Roczne jednostkowe zapotrzebowanie na energię użytkową [kWh/(m²rok)]

	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda		Suma
Wartość [kWh/(m ² rok)]	60,11	29,17		89,28
Udział [%]	67,3	32,7		100

Roczne jednostkowe zapotrzebowanie na energię końcową [kWh/(m²rok)]

	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda		Suma
Wartość [kWh/(m ² rok)]	78,07	29,47		107,54
Udział [%]	72,6	27,4		100

Roczne jednostkowe zapotrzebowanie na energię pierwotną [kWh/(m²rok)]

	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda	Oświetlenie wbudowane	Suma
Wartość [kWh/(m ² rok)]	237,21	88,40		325,61
Udział [%]	72,9	27,1		100

Sumaryczne roczne jednostkowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię:

• pierwotną **325,61 kWh/(m²rok)**

Uwagi w zakresie możliwości zmniejszenia zapotrzebowania na energię końcową

1) Możliwe zmiany w zakresie osłony zewnętrznej budynku:

Przegrody zewnętrzne spełniają wymagania izolacyjności cieplnej.

2) Możliwe zmiany w zakresie techniki instalacyjnej i źródeł energii:

Brak propozycji.

3) Możliwe zmiany w zakresie oświetlenia wbudowanego:

Brak propozycji.

4) Możliwe zmiany ograniczające zapotrzebowanie na energię końcową w czasie eksploatacji budynku:

Zamykanie okien, gdy włączone jest ogrzewanie. Wietrzenie powinno być krótkie i intensywne.
Zapewnić swobodny przepływ powietrza wokół grzejnika - nie zasłaniać grzejników firankami, meblami, itp.
Obniżanie temperatury w pomieszczeniu na noc i pod nieobecność użytkowników.

5) Możliwe zmiany ograniczające zapotrzebowanie na energię końcową związane z korzystaniem z ciepłej wody użytkowej:

Brak propozycji.

6) Inne uwagi osoby sporządzającej świadectwo charakterystyki energetycznej:

Należy pamiętać o regularnej konserwacji instalacji grzewczej.

Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r.)

Informacje ogólne

1. *Nazwa budynku:*
Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana konstrukcji dach wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku ośrodka zdrowia na funkcję mieszkalną – budynek wielorodzinny wraz z urządzeniami budowlanymi

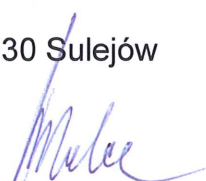
Adres inwestycji:
SMARDZEWICE, gm. Tomaszów Maz.
dz. nr ew. gr. 1289 i 1290, obr. 13

2. *Inwestor:*
Gminny Zakład Komunalny w Tomaszowie Mazowieckim
ul. Prezydenta Ignacego Mościckiego 31/33
97-200 Tomaszów Mazowiecki

3. *Imię i nazwisko oraz adres projektanta sporządzającego informację:*

Informację dotyczącą bioz opracowała:

Projektant: mgr inż. Barbara Malec
uprawnienia budowlane nr Łw – 9/71
zam. Włodzimierzów, ul. Energetyczna 36, 97-330 Sulejów


mgr inż. BARBARA MALEC
uprawnienia budowlane
nr ewid. 9/71-Łw i NB.IV.7342/20/98
- w specjaln. konstrukc. inżynierskiej i budowl.
do kierowania i projektowania bez ograniczeń,
- w specjaln. architektonicznej z ograniczeniami,
- rzecznikowa budowlana

Smardzewice, grudzień 2012 r.

Część opisowa

STAROSTWO POWIATOWE
Wydział Architektury i Budownictwa
97-200 Tomaszów Maz.

1. Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego:

- roboty rozbiórkowe,
- wykonanie utwardzenia powierzchni gruntu – dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, opaska.

Wykaz istniejących na działce obiektów budowlanych:

Działka uzbrojona, zabudowana.

Na terenie nieruchomości znajdują się:

- budynek ośrodka zdrowia,
- wiatrołap,
- schody zewnętrzne,
- podjazd dla niepełnosprawnych,
- budynek gospodarczy,
- szczelny zbiornik na nieczystości płynne wraz z zewnętrzną instalacją kanalizacyjną,
- przyłącze wodociągowe,
- studnia kopana,
- napowietrzne przyłącze elektroenergetyczne.

2. Elementy zagospodarowania terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi:


Nie występują.

3. Zagrożenia dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi występujące podczas budowy:

Podczas realizacji robót budowlanych nie przewiduje się wystąpienia zagrożeń dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

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

Wszyscy pracownicy powinni być zapoznani z przepisami zawartymi w ROZPORZĄDZENIU MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bhp przy wykonywaniu robót budowlanych; Dz.U. nr 47 poz. 401.


mgr inż. BARBARA MALEC
uprawnienia budowlane
nr ewid. 8/71.zw i MB.IV.7342/20/98
- w specjaln. konst. i inżynier. i budowl.
do kierowania i projektowania bez ograniczeń,
- w specjaln. architektonicznej z ograniczeniami,
- rzeczoznawca budowlany

Smardzewice, grudzień 2012 r.

Nazwa obiektu: Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana konstrukcji dach wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku ośrodka zdrowia na funkcję mieszkalną – budynek wielorodzinny wraz z urządzeniami budowlanymi


Adres obiektu: SMARDZEWICE, gm. Tomaszów Maz.
dz. nr ew. gr. 1289 i 1290, obr. 13

Inwestor: Gminny Zakład Komunalny w Tomaszowie Mazowieckim
ul. Prezydenta Ignacego Mościckiego 31/33
97-200 Tomaszów Mazowiecki

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, iż niniejszy projekt budowlany – **projekt zagospodarowania terenu** – został sporządzony zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień opracowania projektu oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projektant: mgr inż. Barbara Malec
uprawnienia budowlane nr Łw – 9/71


mgr inż. BARBARA MALEC
uprawnienia budowlane
nr ewid. 9/71-Łw / MB.IV.7342/20/98
- w specjaln. konstrukc. inżynierskiej i budowl.
de kierowania i projektowania bez ograniczeń,
- w specjaln. architektonicznej z ograniczeniami,
- rzeczoznawca budowlany

PREZYDIUM
WOJEWÓDZKIEJ RADY NARODOWEJ
Wydział Budownictwa, Urbanistyki
i Architektury
w Łodzi

Łódź dnia 7 kwietnia 1971 r.

nr ewid. uprawn. 9/71- I.W.....

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

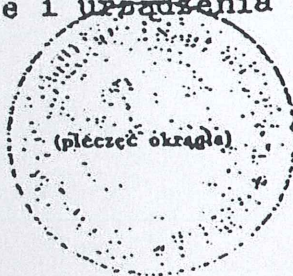
Na podstawie art. 18 art. 19 ust. 1 pkt. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. — prawo budowlane (Dz. U. nr 7, poz. 46) oraz § 29 i § 6 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 10 września 1962 roku w sprawie kwalifikacji fachowych osób wykonujących funkcje techniczne w budownictwie powszechnym (Dz. U. nr 53, poz. 266)

ob. Barbara Maria M A L E C
magister inżynier budownictwa lądowego
urodzony dnia 1 stycznia 1944 r. w Piotrkowie Tryb.

o t r z y m u j e

w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej
uprawnienia budowlane do sporządzania projektów budowlanych konstrukcyjnych wszelkich obiektów budowlanych, projektów instalacji i urządzeń sanitarnych z wyjątkiem skomplikowanych urządzeń i instalacji oraz następujących projektów budowlanych architektonicznych: a/ wszelkich obiektów budowlanych inżynierskich zaliczanych do budownictwa powszechnego, b/ obiektów budowlanych o prostej architekturze, c/ budynków przemysłowych o charakterze wyłącznie produkcyjnym lub składowym.

Do kierowania robotami budowlanymi na budowie obiektów budowlanych z wyjątkiem robót obejmujących skomplikowane instalacje i urządzenia sanitarne oraz instalacje i urządzenia elektryczne.



Kierownik Wydziału
Główny Architekt i Inżynier
inż. inż. arch. Jerzy Dobrzański

ŁÓDZKA OKRĘGOWA
IZBA INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA
utworzona 23 marca 2002 roku
jako jednostka organizacyjna Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa

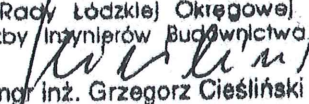
Łódź, 1 grudnia 2011 r.

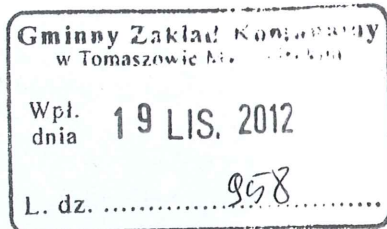
ZAŚWIADCZENIE nr 980

Pani Barbara MALEC
zamieszkała: 97-330 Sulejów
Włodzimierzów, ul. Energetyczna 36

jest członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
wpisanym pod numerem ewidencyjnym **ŁOD/BO/0980/02**
i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody,
które mogą wynikać w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji
technicznych w budownictwie.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne
od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Łódzkiej Okręgowej
Izby Inżynierów Budownictwa

mgr inż. Grzegorz Cieśliński



Tomaszów Mazowiecki, dn. 19 listopada 2012 r.

RI. 6730.207.2012

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 207/2012

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz art. 104 K.p.a. po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12 października 2012 r., który złożył Pan Edmund Król, Kierownik Gminnego Zakładu Komunalnego, z/s: ul. Prezydenta I. Mościckiego 31/33, 97-200 Tomaszów Mazowiecki

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla: Gminnego Zakładu Komunalnego,
ul. Prezydenta I. Mościckiego 31/33, 97-200 Tomaszów Mazowiecki

Przedmiot inwestycji: rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana konstrukcji dachu wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku ośrodka zdrowia na funkcję mieszkalną – budynek wielorodzinny oraz urządzeniami budowlanymi.

Lokalizacja inwestycji: na działce numer ewidencyjny: 1289, 1290, obręb 13 – Smardzewice, gmina Tomaszów Mazowiecki.

1. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania:

- funkcja terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej;
- sposób użytkowania budynku – dom mieszkalny wielorodzinny;
- zagospodarowanie terenu – zabudowa, utwardzenie, zieleń.

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

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- linie zabudowy:
 - obowiązująca linia zabudowy w licu istniejącego budynku;
- wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - powierzchnia zabudowy – do 20,3 %;
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 65,3 %;
- gabaryty i forma zabudowy:
 - elewacja frontowa budynku – od drogi publicznej – ul. Zielona,
 - szerokość elewacji frontowej budynku – 12,5 m ÷ 16,8 m;
 - liczba kondygnacji – 2,
 - całkowita wysokość budynku do krawędzi najwyższej kalenicy – 9,5 m ÷ 10,5 m,
 - wysokość elewacji frontowej do okapu dachu – 6,3 m ÷ 7,7 m;
- geometria dachu:
 - dach wielospadowy,
 - kalenica główna równoległa lub prostopadła do bocznych granic terenu inwestycji (AD, BC),
 - przeciwnie połącznie dachowe nachylone pod jednakowym kątem: 25° do 40°.

2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz ochrony przyrody i krajobrazu:

Na etapie budowy domu zmianę rzeźby terenu należy ograniczyć do niezbędnego minimum;

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

mgr inż. BARBARA MAŁEC

uprawnienia budowlane
nr ewid. 9/71-Łw i NB.IV.7347/98
- w specjaln. konstrukc.- inżynierskiej budowl.
do kierowania i projektowania bez ograniczeń,
- w specjaln. architektonicznej z ograniczeniami,
- rzeczoznawca budowlany

- 3) **warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- nie wymaga ustalenia szczególnych warunków
- 4) **warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w tym: komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy z drogi publicznej – ul. Zielona,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącego przyłącza sieci elektroenergetycznej,
 - c) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych – do istniejącego szczelnego zbiornika - do czasu systemowego rozwiązania gospodarki ściekowej na wsi,
 - e) odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzoną powierzchnię terenu inwestycji;
 - f) zaopatrzenie w ciepło – z kotłowni indywidualnej na paliwo stałe;
 - g) gromadzenie odpadów – na zasadach określonych w przepisach szczególnych i na zasadach obowiązujących na obszarze Gminy Tomaszów Mazowiecki
- 5) **wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym: terenów górniczych, terenów zagrożonych powodzią lub osuwaniem mas ziemnych) – nie wymaga ustalenia szczególnych warunków;**
- 6) **wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich oraz ochrony warunków życia i zdrowia ludzi:**
- a) planowana inwestycja powinna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami – w tym głównie: techniczno- budowlanymi,
 - b) planowana inwestycja na etapie realizacji i użytkowania nie może pozbawić osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości wywołanych hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz nie może zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
3. **Linie i symbole literowe rozgraniczające teren inwestycji A-B-C-D oraz obowiązującą linię zabudowy wyznaczono na mapie, stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.**

UZASADNIENIE

Inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Na terenie objętym wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym ustalenie warunków zabudowy następuje na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

W toku postępowania przeprowadzono analizę urbanistyczno – architektoniczną na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że spełnione są łącznie warunki, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu określono na podstawie wyników w/w analizy.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów teren inwestycji to grunty rolne zabudowane – Br RVI, jak wykazano w analizie, jest zabudowany i utwardzony w ok. 40 %, nie są to więc grunty wykorzystywane

mgr inż. BARBARA MAŁECKA
uprawnienia budowlane
nr ewid. 9471-pw/MB.IV.7342/20/98
specjalizacja: konstrukcyjna i budowlana
kierownictwo i projektowanie bez ograniczeń
specjalizacja: architektura i projektowanie z ograniczeniami
- rzeczoznawca budowlany

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

**Załącznik Nr 2
do decyzji Nr 207/2012 o warunkach zabudowy
z dnia 19 listopada 2012 r.
znak: RI.6730.207.2012**

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

przeprowadzonej na podstawie § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

dla inwestycji: rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana konstrukcji dachu wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku ośrodka zdrowia na funkcję mieszkalną – budynek wielorodzinny oraz urządzeniami budowlanymi.

zlokalizowanej: na działce numer ewidencyjny: 1289, 1290, obręb 13 – Smardzewice, gmina Tomaszów Mazowiecki.

UWAGA: Wyniki niniejszej analizy nie stanowią ustaleń decyzji. Są wyłącznie uzasadnieniem rozstrzygnięć, stanowiących treść decyzji.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012, poz. 647) wyznaczono obszar analizowany, wskazany w załączniku Nr 3 do decyzji. Na obszarze tym przeprowadzono analizę aktualnej funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania w kontekście inwestycji, wskazanej we wniosku. Stwierdzono:

I. W zakresie art. 61, ust. 1 pkt 1:

co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu

Sąsiednie działki są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Obszar analizowany – to teren zabudowy mieszkaniowej. Planowana inwestycja, wymóg kontynuacji funkcji, gdyż przy ul. Zielonej w Smardzewicach istnieje już zabudowa mieszkaniowa. Nie jest to wprawdzie zabudowa wielorodzinna, jednakże forma i wielkość budynku podlegającego planowanym działaniom inwestycyjnym jest charakterystyczne dla budynku jednorodzinnego i są analogiczne jak budynki mieszkalne znajdujące się sąsiedztwie. Za realizacją inwestycji w tym budynku przemawia posiadanie przez Gminę prawa własności, co pozwala skutecznie zrealizować zadania własne gminy, do których należy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Smardzewice są wsią o charakterze rolniczym, jednak funkcja ta jest stopniowo przekształcana na mieszkaniową i turystyczną.

II. W zakresie art. 61, ust. 1 pkt 2:

teren ma dostęp do drogi publicznej

Teren posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Zielona.

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

mgr inż. BARBARA MAJEK
uprawnienia budowlane
nr ewid. 9/71-Lw I NB.IV.7347/2008
- w specjaln. konstrukc.- inżynierskiej budowl.
- do kierowania i projektowania bez ograniczeń
- w specjaln. architektonicznej z ograniczeniami
- rzeczoznawca budowlany

125

22

III. **W zakresie art. 61, ust. 1 pkt 3:**

istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

Istniejący budynek wyposażony jest w niezbędne instalacje: wodociagową, kanalizacyjną, energetyczną, c.o. Do budynku doprowadzone są przyłącza z istniejących w ul. Zielonej sieci infrastruktury technicznej.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji inwestycji.

IV. **W zakresie art. 61, ust. 1 pkt 4:**

teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1

Teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; teren inwestycji stanowią grunty sklasyfikowane jako grunty rolne zabudowane; na terenie objętym wnioskiem nie ma gruntów leśnych.

V. **W zakresie art. 61, ust. 1 pkt 5:**

decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 37 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012, poz. 647).

Ustala się następujące wymagania dotyczące nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. RODZAJ INWESTYCJI według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna.**

2. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

1) **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu):**

a) **Linia zabudowy**

Działki objęte wnioskiem, wykorzystywane są na cele budownictwa usługowego – ośrodek zdrowia. Teren zlokalizowany jest w południowej peryferyjnej części wsi Smardzewice w Gminie Tomaszów Maz. Zmiana sposobu użytkowania budynku z funkcji usług zdrowia na funkcję mieszkaniową pozwoli również na zmianę funkcji terenu na cele mieszkalnictwa.

Północna strona ul. Zielonej zabudowana jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, w których prowadzona są również usługi towarzyszące takiej zabudowie.

Południowe sąsiedztwo ulicy Zielonej stanowią lasy państwowe Nadleśnictwa Smardzewice gdzie sporadycznie zlokalizowane są budynki mieszkalne.

Ulica Zielona jest drogą gminną utwardzoną.

Linia zabudowy ukształtowana przez istniejące budynki mieszkalne nie tworzy linii ciągłej, przebiega uskokowo w stosunku do granicy pasa drogowego. Taki układ budynków wynika ze specyficznego położenia granic działek względem drogi – granice te będą w kierunku

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

północny-wschód – południowy- zachód, podczas gdy ulica Zielona leży na kierunku wschód – zachód. Linie zabudowy, do których przylegają elewacje frontowe budynków istniejących stanowią linie prostopadłe do bocznych granic działek.

Istniejące budynki usytuowane są w odległości od 10 m do 80 m od granicy pasa drogowego.

Zgodnie z cytowanym we wstępie rozporządzeniem, w przypadku uskokowego usytuowanie istniejącej zabudowy, linię zabudowy dla planowanej inwestycji należy wyznaczać zgodnie z lokalizacją budynku najdalej odsuniętego od pasa drogowego. Inne usytuowanie jest możliwe, o ile wynika to z analizy urbanistycznej. W przedmiotowym przypadku mamy do czynienia z budynkiem istniejącym, który podlega działaniom inwestycyjnym, a jego odległość od drogi wynosi 16 m do 26 m. Nie znajduje uzasadnienia zbliżanie zabudowy do ulicy Zielonej, dlatego linię zabudowy należy pozostawić w obecnym kształcie.

b) Wskaźniki zagospodarowania terenu

Do analizy zagospodarowania działek stosuje się wskaźnik powierzchni zabudowy i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, przyjmując, że:

- wskaźnik powierzchni zabudowy – to parametr wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji, gdzie za powierzchnię zabudowy traktuje się rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – to parametr wyrażający procentowy udział zielonej powierzchni działki (pozostającej po odliczeniu powierzchni zabudowy budynków oraz utwardzonych dojazdów i dojazdów) w powierzchni terenu inwestycji.

Dla terenu objętego analizą określone zostały następujące wskaźniki zagospodarowania terenu (Nr 3 oznaczony jest teren inwestycji):

nr terenu	pow. terenu	pow. ist. zabudowy	pow. biologicznie czynna obecnie
1	~ 2000 m ²	~ 200 m ² = 10 %	~ 1664 m ² = 70 %
2	~ 1200 m ²	~ 180 m ² = 15 %	~ 900 m ² = 75 %
3	~ 1000 m ²	~ 170 m ² = 17,0%	~ 600 m ² = 60 %
4	~ 2590 m ²	~ 560 m ² = 22 %	~ 1650 m ² = 64 %
5	~ 1000 m ²	~ 180 m ² = 18 %	~ 700 m ² = 70 %
6	~ 750 m ²	~ 300 m ² = 40 %	~ 400 m ² = 53 %
średnia		20,3 %	65,3 %

Obliczone wskaźniki stanowią wielkości graniczne – maksymalną - dla powierzchni zabudowy, minimalną - dla powierzchni biologicznie czynnej.

c) Gabaryty zabudowy

Na analizowanym terenie występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Są to budynki wolnostojące jednokondygnacyjne lub dwukondygnacyjne z poddaszem.

Zabudowa posiada charakter miejskiej zabudowy jednorodzinnej bez cech wiejskiej tradycyjnej zabudowy. Bryły budynków są nieregularne i różne architektonicznie.

Szacowana wysokość tych budynków to 7 do 8,5 m. Wysokość istniejącego budynku, stanowiącego przedmiot inwestycji, wynosi obecnie ok. 8 m. Z uwagi na dążenie Inwestora do nadania bryle budynku ciekawej formy architektonicznej, poprzez m.in. zmianę konstrukcji dachu na wielospadowy, z jednoczesnym stworzeniem poddasza nieużytkowego, zachodzi konieczność zwiększenia wysokości całkowitej budynku do ok. 10 m (z tolerancją 5%)

Z. ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

mgr inż. BARBARA MALCZAK
uprawnienia do projektowania
nr ewid. 9771-kw i 1342/2038
- w specjaln. konstrukcyjnej i technicznej
do kierowania i projektowania bez ograniczeń
- w specjaln. architektonicznej z ograniczeniami
- rzeczoznawca budowlany

Maksymalna wysokość budynków jaką stwierdzona w obszarze analizowanym to ok. 8,5 m. Wizja lokalna dała jednakże podstawę do dopuszczenia większej wysokości, gdyż położenie budynku na działce o znacznej powierzchni, przysłonięcie bryły budynku wysokimi drzewami spowoduje, iż nie będzie on dysharmonizował z otoczeniem.

Wysokość do okapu dachu wynosi 2,7 – 8 m. Okap budynku przebudowywanego znajduje się obecnie na poziomie ok. 6,5 – 7 m. Działania inwestycyjne nie będą polegały na przebudowie ścian zewnętrznych powodującej zmniejszenie kubatury pomieszczeń II kondygnacji. Okap należy pozostawić na obecnym poziomie, niewielkie różnice mogą wynikać jedynie ze względów konstrukcyjnych. Można więc ustalić zakres tego parametru w granicach 10 % obecnej wysokości, tj. ok. 7m.

Na tej podstawie ustala się dla projektowanego budynku:

- ilość kondygnacji – 2,
- wysokość do okapu dachu – 6,3 m – 7,7 m,
- wysokość całkowita do kalenicy głównej – 9,5 – 10,5 m.

d) Elewacja frontowa

szerokość elewacji frontowej – główny wjazd i wejście na działkę odbywać się będzie z ulicy Zielonej, stąd front działki ustala się od strony tej drogi.

Szerokości elewacji frontowych budynków 1-7, wybranych dla ustalenia parametrów nowego budynku kształtują się następująco:

1	2	3	4	5	6
14 m	11 m	12,5 m	11 m	12 m	20 m

Średnia wielkość wynosi 13,4 m; po zastosowaniu dopuszczalnej tolerancji $\pm 20\%$ - otrzymujemy szerokość elewacji frontowej dla nowej inwestycji 10,72 – 16,80 m. Z uwagi na to, że analiza dotyczy budynku istniejącego o określonej szerokości, dolną granicę szerokości elewacji frontowej ustala się, jako obecną szerokość budynku. **Stąd szerokość elewacji frontowej dla nowej inwestycji ustala się od 12,5 m do 16,8 m.**

e) Geometria dachu

Dachy budynków mieszkalnych na analizowanym terenie mają zróżnicowaną geometrię: są dwuspadowe o kalenicy równoległej do bocznych granic działki lub do nich prostopadłej, oraz wielospadowe.

Nachylenie połaci dachowych jest również zróżnicowane od 15° do 65° , średnia to ok. 37° . Nachylenie przeciwległych połaci dachowych niektórych budynków nie jest jednakowe.

Ze względu na konieczność spełnienia wymogu dostosowania nowej zabudowy do otoczenia, co w sytuacji chaosu urbanistycznego jest trudne do spełnienia, można przyjąć, że dach o nachyleniu połaci mieszczącym się w zakresie zidentyfikowanym na danym terenie nie będzie odbiegał od zabudowy istniejącej. W związku z powyższym ustalić należy przedział, w którym ma zawrzeć się kąt nachylenia połaci projektowanego dachu od 25° do 40° . Główna kalenica dachu powinna być równoległa bądź prostopadła do boków AD lub BC terenu inwestycji, dach wielospadowy. Przeciwległe połacie dachowe nachylone mają być pod jednakowym kątem..

2) Warunki i wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

mgr inż. BARBARA MANNES
poradnictwa budowlane
nr ewid. 9074-ktw i NB.IV.7344/1/90
- w specjaln. konstr. inżyniernej budowl.
do kierowania i projektowania bez ograniczeń,
- w specjaln. architektonicznej z ograniczeniami,
- rzeczoznawca budowlany

- b) planowana inwestycja winna być realizowana w oparciu o przepisy w tym techniczno-budowlane zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zmianami);
- c) warunki zabudowy terenu wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody;
- teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi przepisami o ochronie przyrody;
- d) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić na mocy ważnej decyzji Wójta Gminy, zezwalającej na to usunięcie.
- 3) **Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**
- a) planowana inwestycja nie znajduje się w otoczeniu obiektów umieszczonych w rejestrze zabytków,
- b) Gmina Tomaszów Mazowiecki nie posiada usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej – dla inwestycji nie ustala się warunków w tym zakresie.
- 4) **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w tym: komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z ul. Zielonej o kategorii drogi gminnej;
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza sieci elektroenergetycznej;
- c) zaopatrzenie w wodę z istniejącego przyłącza;
- d) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, na nieutwardzony teren objęty wnioskiem;
- e) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do istniejącego szczelnego zbiornika;
- f) zaopatrzenie w ciepło – z kotłowni indywidualnej na paliwo stałe – ekogroszek;
- g) gromadzenie odpadów – na zasadach określonych w przepisach szczególnych i na zasadach obowiązujących na obszarze Gminy Tomaszów Maz.
- 5) **Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:**
planowana inwestycja na etapie realizacji i użytkowania nie może pozbawić osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości hałasowych, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby.
- 6) **Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** (w tym: terenów górniczych, terenów zagrożonych powodzią oraz osuwaniem mas ziemnych):
teren planowanej inwestycji leży poza obszarami eksploatacji surowców, poza zasięgiem dolin rzecznych, na stabilnym gruncie nie objętym ruchami masowymi – nie wymaga ustalenia szczególnych zasad zagospodarowania w tym zakresie.

Część graficzną analizy przedstawia załącznik Nr 3.

Uwaga:

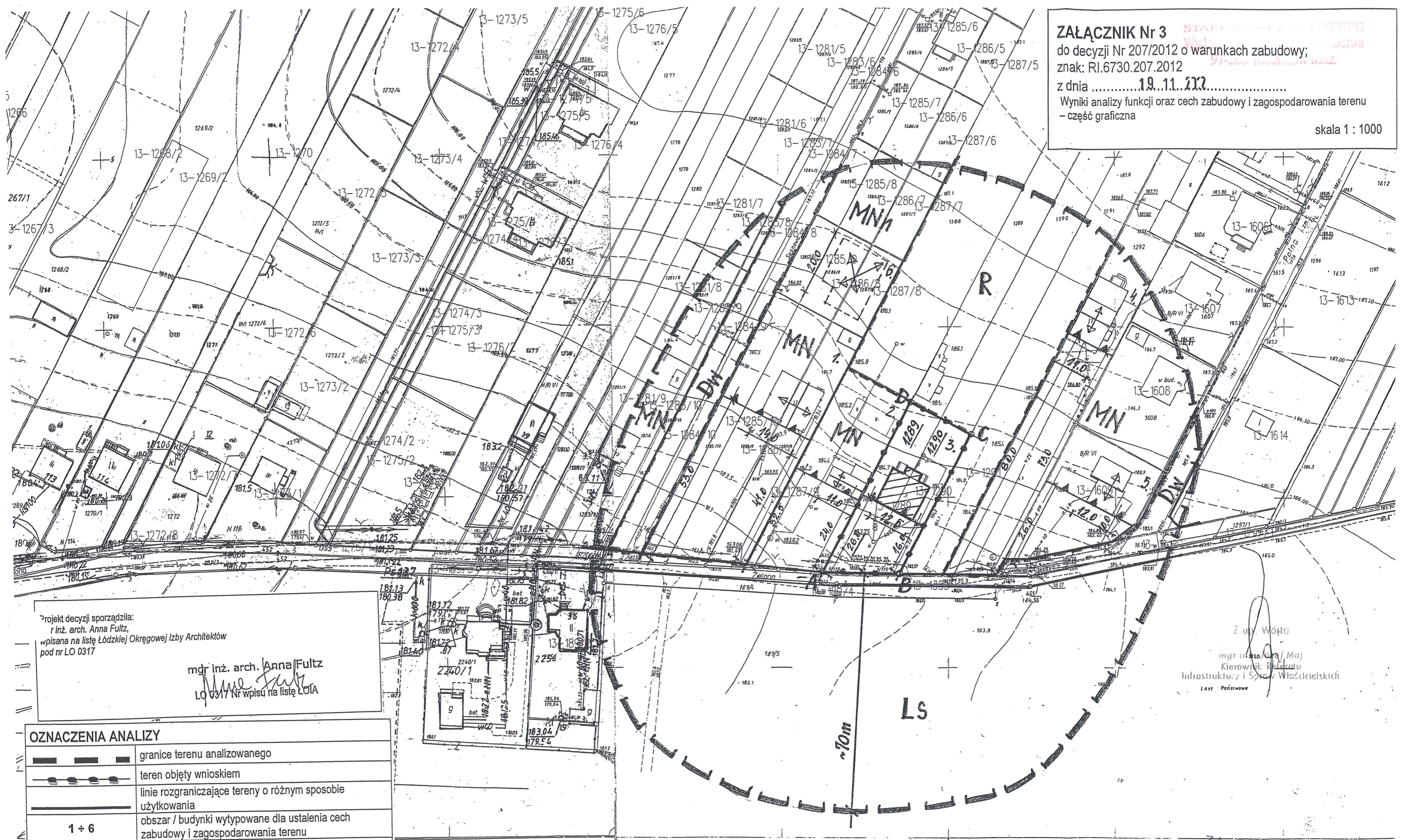
Załącznik graficzny opracowano na rastrach mapy zasadniczej przekazanych Gminie Tomaszów Mazowiecki przez Starostę Powiatu Tomaszowskiego na podstawie art.14 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. 10, nr 76 poz.489)

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

mgr inż. BARBARA MAJEK
uprawnienia budowlane
nr ewid. 8/71-ktw i NB.IV.7342/1000
- w specjałn. konstrukc.- inżynieryjnej
do kierowania i projektowania bez ograniczeń
- w specjałn. architektonicznej z ograniczeniami
- rzeczoznawca budowlany

Wójt
mgr inż. Józef Maj
Kierownik Referatu
Infrastruktury i Spraw Właścicielskich

ZALĄCZNIK Nr 3
do decyzji Nr 207/2012 o warunkach zabudowy;
znak: RI.6730.207.2012
z dnia19.11.2012.....
Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
- część graficzna
skala 1 : 1000



Projekt decyzji sporządziła:
inż. arch. Anna Fultz,
wpisana na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
pod nr LO 0317

mgr inż. arch. Anna Fultz
LO 0317 Nr wpisu na listę LOIA

Z ur. Wójt
mgr inż. Rafał Maj
Kierownik Biura
Infrastruktury i Sprawy Właścicielskich
Łosy Pańszowe

OZNACZENIA ANALIZY	
	granice terenu analizowanego
	teren objęty wnioskiem
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
1 + 6	obszar / budynki wytypowane dla ustalenia cech zabudowy i zagospodarowania terenu
	linie zabudowy wyznaczone przez istniejące budynki
	budynek przeznaczony na inwestycję
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
R	teren upraw rolnych
Ls	tereny leśne
DPg	droga publiczna - gminna
	sposób kształtowania dachów: dwuspadowe, wielospadowe

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

mgr inż. BARBARA MAŁE
Upewnienie budowlane
nr ewid. 9171 Łódź I NBI IV 7342/2012
w specjaln. techniczn. i artystyczn. i budowl.
do kierowania i projektowania bez ograniczeń
w specjaln. architektoniczn. i zagospodarowania
- rzeczoznawca budowlany