

ARCHITEKTONICZNA PRACOWNIA PROJEKTOWA  
mgr inż. arch. Grzegorz Kryztofiński, Krzysztof Sójka  
Spółka Cywilna

98-300 WIELUŃ, ul. Narutowicza 2 tel. (043) 843-01-20

NIP: 832-101-48-08

Nr ewid. 5937/01

Nr ewid. 5936/01

REGON: 730202520

Urząd Miejski w Wieluniu

Urząd Miejski w Wieluniu

**UMOWA - ZLECENIE**

**A/10/2009**

## **PROJEKT BUDOWLANY**

**TEMAT:** PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**OBIEKT:** PRZEBUDOWA KOTŁOWNI w BUDYNKU  
GMINNEGO OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ  
w ROZPRZY

**LOKALIZACJA:** ROZPRZA, RYNEK PIASTOWSKI 10, dz. nr ew. 28

**INWESTOR:** GMINA ROZPRZA  
97-340 ROZPRZA, Al. 900-LECIA 3

**PROJEKT ZAGOSPOD TERENU:** mgr inż. arch. Grzegorz Kryztofiński  
upr. budowlane bez ograniczeń Nr 1121/96  
do projektowania w spec. architektonicznej  
Nr ewid. LO 0188

**OPRACOWAŁ:** tech. bud. Krzysztof Sójka  
upr. budowlane z ograniczeniami Nr 718/87  
do projekt. w spec. architekt. i konstr.-budowl.  
Nr ewid. ŁOD/BO/3930/03

**DATA: CZERWIEC 2009**

## **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA.**

### **I. DANE OGÓLE.**

1.	Podstawa opracowania	str. 3
2.	Rodzaj inwestycji	str. 3
3.	Funkcje zagospodarowania terenu	str. 4
4.	Zasady i warunki kształtowania zabudowy	str. 4
5.	Warunki w zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego	str. 5-6

### **II. OPIS - PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

1.	Funkcja projektowanego obiektu	str. 7
2.	Zasady zagospodarowania terenu	str. 7
3.	Zasady zabudowy i kształtowania obiektów architektury	str. 7
4.	Ochrona środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu	str. 7
5.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	str. 7
6.	Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	str. 7
7.	Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich	str. 8
8.	Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych, położenia w granicy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, narażonych na osuwanie mas ziemnych	str. 8

### **III. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1.	Oświadczenie art. 20, ust. 4 ustawy Prawo Budowlane	str. 9
----	---	--------

### **IV. RYSUNEK – PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

str. 10

## I. DANE OGÓLNE.

**TEMAT:** PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
**OBIEKT:** ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA PODDASZA  
 W BUDYNKU GMINNEGO OŚRODKA POMOCY  
 SPOŁECZNEJ w ROZPRZY  
**LOKALIZACJA:** ROZPRZA, RYNEK PIASTOWSKI 10, dz. nr ew. 28  
**INWESTOR:** GMINA ROZPRZA  
 97-340 ROZPRZA, Al. 900-LECIA 3

### 1. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- 1.1. Zlecenie Inwestora nr A/10/2009
- 1.2. Mapa do celów projektowych 1:500
- 1.3. Projekt budowlany
- 1.4. Decyzja o warunkach zabudowy Nr ..... z dnia wydana przez Wojta Gminy Rozprza

### 2. RODZAJ INWESTYCJI.

**Rodzaj inwestycji:** Zmiana sposobu użytkowania poddasza w budynku  
 Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rozprzy

**Lokalizacja:** Rozprza, Rynek Piastowski 10, dz. nr ew. 28

Wnioskowany teren jest objęty ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Działoszyn. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego został uchwalony przez Radę Miejską w Działoszynie uchwałą Nr XXI/139/2004 z dnia 24 listopada 2004 roku i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 35, poz. 384 z 10.02.2005 r.

Teren oznaczony na planie zagospodarowania symbolem **N4MN/RM**.

W granicach opracowywanego terenu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

Teren jest własnością Miasta i Gminy Działoszyn.

Realizacja inwestycji obejmuje:

- a) Projektowaną zmianę sposobu użytkowania poddasza w budynku Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rozprzy z przebudową istniejących urządzeń infrastruktury technicznej umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie obiektu.

### 3. FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Dla terenów położonych w poszczególnych jednostkach strukturalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **N4MN/RM** ustala się następujące funkcje zagospodarowania terenu:

- a) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ogrodami i/lub zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi

- b) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe
- c) Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- d) Plan ustala zachowanie istniejącej w granicach opracowania zabudowy, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie istniejących budynków, przy zachowaniu ich lokalizacji, z uwzględnieniem zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, niniejszego planu dla poszczególnych terenów.
- e) Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących budynków (lub realizowanych w oparciu o wydane pozwolenie na budowę) plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w uchwale w szczegółowych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, niniejszej uchwały dla poszczególnych terenów.

#### 4. ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY.

- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **N4MN/MR** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) Zachowanie linii zabudowy określonych w planie zagospodarowania terenu
    - przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli wszystkie obiekty kubaturowe lokalizowane na działce nie będą przekraczały tej linii, wyjątek stanowią stacje transformatorowe i budynki portierni przy bramach wjazdowych w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej. Plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi (i znajdują się w odległości nie mniejszej od krawędzi jezdni niż określono w ustawie o drogach publicznych), możliwość remontu i nadbudowy takiego budynku, a także możliwość rozbudowy z obowiązkiem zachowania wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy
    - równolegle do bocznych granic działki usytuowanie budynków
  - b) Lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej jako wolnostojącą, chyba, że plan wskazuje poprzez oznaczenie symbolem na rysunku planu obowiązek lokalizacji budynku mieszkalnego (usługowego) przy granicy działki
  - c) Plan wskazuje działki, na których obowiązuje lokalizacja zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, dopuszcza się rezygnację z tej formy zabudowy
  - d) Plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych w granicy z działką sąsiednią lub w odległości mniejszej niż 3,0 m lecz nie mniej niż 1,5 m
  - e) Maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkaniowo-usługowych – 300 m<sup>2</sup>
  - f) Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej dwie kondygnacje naziemne, przy czym druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe, o maksymalnej wysokości do kalenicy 9,0 m
  - g) Wysokość zabudowy usługowej 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej jednak niż 7,0 m
  - h) Wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, dopuszcza się w zabudowie zagrodowej lokalizację budynków inwentarsko-składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości 9,0 m
  - i) Dachy budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 30°-45°
  - j) Jednolita kolorystyka dachów dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz.
- 2) Powierzchnię biologicznie czynną dla działek przeznaczonych pod zabudowę określa się na 70 % powierzchni działek budowlanych

- 3) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, ograniczona do granic, do której inwestor posiada tytuł prawny
- 4) W zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów, w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla jednego budynku 2 stanowiska
- 5) Maksymalna wysokość ogrodzeń frontowych 1,6 m, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przesłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów
- 6) W odległości mniejszej niż 7,5 m od osi linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym
- 7) Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami:
  - a) W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:  
zaopatrzenie w wodę poprzez sieć wodociagową, zasilaną z ujęć wód podziemnych
  - b) W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:  
do czasu wybudowania sieciowego systemu odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych plan dopuszcza kanalizację indywidualną i lokalizację w granicach działek szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem zgromadzonych nieczystości do punktu zlewowego na oczyszczalni ścieków
  - c) W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:  
odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej i dróg lokalnych i dojazdowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicach własnej lokalizacji
  - d) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:  
zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno-kablowej średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV, bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia
  - e) W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej plan ustala  
zaopatrzenia z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych
  - f) W zakresie telekomunikacji plan ustala:  
zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w lini rozgraniczającej dróg/ulic na warunkach określonych przez zarządcę drogi

## **5. WARUNKI W ZAKRESIE OCHRONY DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU.**

W granicach strefy miejscowy plan zagospodarowania nakłada obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych dla Załęczańskiego Parku Krajobrazowego:

W granicach ZPK i otulin parku wprowadza się zakaz:

- a) budowy obiektów agresywnych krajobrazowo pod względem architektury, wysokości i kolorystyki
- b) zalesiania wapinnych wzgórz
- c) zmiany sposobu użytkowania terenu i pogarszania stosunków wodnych poprzez nadmierne odwodnienie w kompleksach gleb pochodzenia organicznego użytkowanych jako trwałe użytki zielone
- d) dokonywania zmian stosunków wodnych, osuszania starorzeczy, bagien, likwidacji oczek wodnych
- e) zmiany użytkowania terenów leśnych, dolinnych i trwałych użytków zielonych
- f) eksploatacji złóż surowców mineralnych na obszarze parku
- g) lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 50 m od ścian lasów (o powierzchni większej niż 1 ha)

- h) lokalizacji nowych obiektów budowlanych w odległości 100 m od brzegów rzeki Warty i 10 m od brzegu innych rzek i cieków z wyjątkiem terenów z ustaloną na rysunku planu linią zabudowy
- zmiany sposobu użytkowania terenów i obiektów proponowanych do objęcia ochroną prawną:
- na terenie parku „Mokry Ług”, „Suchy Ług”, fragment doliny Suchej Strugi, zespół źródeł przykorytowych w Bobrownikach, krasowa szczelna (ponor) w Koloni Lisowice, ka, eniolom wapienia, wapienna skarpa i przykorytowe źródła w Lisowicach
  - na terenie otuliny parku: grupa 6 dębów szczypułkowych i 2 dębyszczypułkowe przy trakcie Kamion-Działoszyn
- j) zmiany sposobu użytkowania rejonów koncentracji chronionych gatunków fauny i flory: w dolinie rzeki Warty, wapiennych wzgórz – Góra Wapno, Góra Buki, Góra Krzemiony, Krzemionki, Krzemionczki, lasy wokół rezerwatu „Dąbrowa w Niżankowicach”, las koło Tronin

W granicach stref wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) obowiązują ustalenia:

Cała gmina położona jest w terenach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Częstochowa” (GZWP nr 326). Zachodnia część gminy leży na obszarze objętym wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) a wschodni fragment gminy na terenie objętym najwyższą ochroną wód podziemnych (ONO). Plan ustala na tym obszarze wysoki reżim sanitarny:

- obowiązuje dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych
- w terenach przeznaczonych pod zabudowę – dla wszystkich inwestorów polegający na obowiązku budowy i eksploatacji urządzeń do gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków wykluczających ich przenikanie do gruntu.

## II. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

### 1. Funkcja projektowanego obiektu.

- a) Projektowana przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej pozostałych elementów zagospodarowania terenu umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie obiektu.
- b) Realizacja pozostałych elementów zagospodarowania terenu w zakresie podjazdu dla osób niepełnosprawnych, utwardzonego dojazdu do budynku, dojeżdż, zieleni i małej architektury.

### 2. Zasady zagospodarowania terenu.

- a) Opracowanie dotyczy działki nr ewid. 1.
- b) Na terenie nie występuje łączenie działek
- c) Usytuowanie budynku na działce zgodne z rysunkiem planu zagospodarowania
- d) Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodna z załącznikiem graficznym.  
Usytuowanie rozbudowy budynku nie przekracza linii zabudowy
- e) Projektowana i istniejąca powierzchnia zabudowy do powierzchni działki 34,25 %
- f) Projektowana wielkość powierzchni biologicznie czynnej 45,25 %

### 3. Zasady zabudowy i kształtowania obiektów architektury.

- a) Projektowana przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku.  
Budynek parterowy, niepodpiwniczony
- b) Projektowany dach wielospadowy o kalenicy głównej prostopadłej do ulicy (dz. nr ew. 940)
- c) Projektowany kąt nachylenia połaci dachowej 38°
- d) Zabudowa gospodarcza nie jest uwzględniana

### 4. Ochrona środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:

Na opracowywanym terenie nie obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z:

- a) utworzonych obszarów ograniczonego użytkowania
- b) ustalonych warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni
- c) ustalonych warunków korzystania z obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych
- d) ustanowionych stref ochronnych ujęć wód, ustanowionych form ochrony przyrody

### 5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi ochrony konserwatorskiej i dóbr kultury współczesnej.

### 6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach wydanych przez zarządców sieci i dróg.

- a) Doprowadzenie wody:  
Istniejące podłączenie budynku do sieci wodociągowej.
- b) Zaopatrzenie w energię elektryczną:  
Istniejące podłączenie budynku do sieci elektroenergetycznej.
- c) Zaopatrzenie w energię ciepłą:

- Realizacja indywidualnej kotłowni w przebudowywanym budynku gospodarczym.  
Kotłownia opalana paliwem stałym, ekologicznym
- d) Odprowadzenie ścieków bytowych:  
Podłączenie budynku do istniejącego na działce zbiornika bezodpływowego.
  - e) Odprowadzenie wód opadowych:  
Spływ wód opadowych powierzchniowy na własny, nieutwardzony teren działki
  - f) Gospodarowanie odpadami stałymi:  
Gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach służących do ich czasowego gromadzenia i wywóz na wysypisko na podstawie umowy z podmiotem prowadzącym zbiór i wywóz odpadów
  - g) Obsługa komunikacyjna:  
Istniejący zjazd na działkę. W zagospodarowaniu terenu projektowane utwardzenie części terenu dla zabezpieczenia miejsc parkingowych oraz ciąg pieszy utwardzony kostką betonową.

### **7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Projektowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich w tym:

- a) Nie pozbawia dostępu do drogi publicznej
- b) Nie uniemożliwia korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej (woda, energia elektryczna, środki łączności, energia cieplna)
- c) Nie pozbawia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi
- d) Nie powoduje uciążliwości hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania
- e) Nie powoduje zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby

### **8. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych, położenia w granicy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, narażonych na osuwanie mas ziemnych:**

Działka położona poza granicami terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów narażonych na osuwanie mas ziemnych.

## **III. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

powierzchnia terenu opracowywana:	- 3 876,67 m <sup>2</sup>	- 100,00 %
powierzchnia zabudowy istniejącej	- 551,59 m <sup>2</sup>	- 14,23 %
powierzchnia zabudowy projektowana:	- 0,00 m <sup>2</sup>	- 0,00 %
powierzchnia utwardzenia terenu istniejącego:	- 956,07 m <sup>2</sup>	- 24,66 %
tereny zielone:	- 2 369,01 m <sup>2</sup>	- 61,11 %

O p r a c o w a ł:



ARCHITEKTONICZNA PRACOWNIA PROJEKTOWA  
mgr inż. arch. Grzegorz Krysztofiński, Krzysztof Sójka - s.c.

98-300 Wieluń, ul. Narutowicza 2, tel. 043 843 01 20

NIP: 832-10-14-808 REGON: 730202520

Wpis do ewid. Urząd Miejski w Wieluniu Nr ew. 5936/1995

Wpis do ewid. Urząd Miejski w Wieluniu Nr ew. 5937/1995

## **O Ś W I A D C Z E N I E**

(art. 20, ust. 4, ustawy Prawo Budowlane)

Oświadczam, że **Projekt Zagospodarowania Terenu:**

Obiekt: **Przebudowa kotłowni w budynku Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej  
w Rozprze**  
Lokalizacja: **Rozprza, Rynek Piastowski 10, dz. nr ewid. 28**  
Inwestor: **Gmina Rozprza  
97-340 Rozprza, Al. 900-lecia 3**

został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej,  
jest kompletny z punktu widzenia celu, któremu ma służyć (art. 20, ust. 4 ustawy Prawo  
Budowlane).

**PROJEKT ZAGOSP TERENU:** **mgr inż. arch. Grzegorz Krysztofiński**  
upr. budowlane bez ograniczeń Nr 1121/96  
do projektowania w spec. architektonicznej  
Nr ewid. LO 0188

**OPRACOWAŁ:** **tech. bud. Krzysztof Sójka**  
upr. budowlane z ograniczeniami Nr 718/87  
do projekt. w spec. architekt. i konstr.-budowl.  
Nr ewid. ŁOD/BO/3930/03

**PROJEKT INSTAL SANIT:** **mgr inż. Teresa Supel**  
upr. budowlane bez ograniczeń Nr 317/82  
do projektowania i kierowania rob. budowl.  
w zakresie sieci i instalacji sanitarnych  
Nr ewid. LOD/IS/3846/03

**PROJEKT INSTAL ELEKT:** **mgr inż. Krzysztof Rybczyński**  
upr. budowlane Nr 937/90  
Nr ewid.ŁOD/IE/2978/03