

JEDNOSTKA PROJEKTOWA	PITERHOUSE Piotr Woźniak Usługi Budowlane i Inżynierskie 64-113 Osieczna, Grodzisko 1c Tel.607 528 318	
TEMAT	ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA NIEUŻYTKOWEGO PODDASZA W BUDYNKU BIUROWYM NA POMIESZCZENIA BIUROWE WRAZ Z PRZEBUDOWĄ, W TYM TERMOMODERNIZACJĄ I ROZBUDOWĄ BUDYNKU	
KATEGORIA	kategoria XII	
LOKALIZACJA OBIEKTU	województwo powiat gmina miejscowość nr działki jedin. ewid., obręb adres	WIELKOPOLSKIE RAWICKI BOJANOWO GOŁASZYN 1083/1, 302201_5 BOJANOWO, 0006 GOŁASZYN GOŁASZYN 11, 63-940 BOJANOWO
INWESTOR	Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bojanowie Gołaszyn 11, 63-940 Bojanowo	
STADIUM	DOKUMENTACJA ZGŁOSZENIOWA	
BRANŻA	BUDOWLANA	
DATA	CZERWIEC 2024r.	Egzemplarz nr:

SPIS TREŚCI

DOKUMENTACJA ZGŁOSZENIOWA	1
SPIS TREŚCI	2-3
OŚWIADCZENIE	5
1 INFORMACJE OGÓLNE	6
1.1 DANE EWIDENCYJNE.....	6
1.1.1 LOKALIZACJA OBIEKTU	6
1.1.2 INWESTOR	6
1.1.3 INWESTYCJA.....	6
1.1.4 STADIUM.....	6
1.1.5 JEDNOSTKA PROJEKTOWA.....	6
1.2 PODSTAWA OPRACOWANIA	6
2 PRZEDMIOT OPRACOWANIA	6
3 CEL OPRACOWANIA.....	7
4 ZAGOSPODAROWANIE TERENU.....	7
4.1 PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.....	7
4.2 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	7
4.3 ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	7
4.4 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI.....	7
4.5 INFORMACJE I DANE.....	8
4.6 INFORMACJE O OBSZARZE ODZIAŁYWANIA OBIEKTU.....	8
5 PRZYŁĄCZA DO BUDYNKU.....	9
5.1 PROWADZENIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH ZEWNĘTRZNYCH.....	9
5.2 PROWADZENIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH ZEWNĘTRZNYCH.....	9
6 USYTUOWANIE BUDYNKU NA DZIAŁCE W STOSUNKU DO GRANIC I I INNYCH BUDYNKÓW.....	10
7 OPIS BUDYNKU I PLANOWANYCH ROBÓT.....	10
7.1 RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU.....	10
7.2 ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.....	10
7.3 UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA, OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.....	10
7.3.1 OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.....	11
7.3.2 OCENA STANU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI ORAZ ELEMENTÓW BUDYNKU.....	12
7.3.3 EKSPERTYZA TECHNICZNA.....	13
7.4 CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU.....	14
7.5 OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU.....	15
7.6 LICZBA LOKALI MIESZKAŁNYCH.....	15
7.7 DOSTĘPNOŚĆ DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH.....	15
7.8 PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTYWANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTU SĄSIEDNIE POD WZGLĘDEM	15
7.9 ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI RELIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGI I CIEPŁO.....	16
7.10 ANALIZA TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ ODDZIENIE W POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZENIACH.....	16
7.11 INFORMACJE O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCYCH UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM.....	16
7.12 DANE DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ.....	16
7.12.1 POWIERZCHNIA, WYSOKOŚĆ, LICZBA KONDYGNACJI.....	16
7.12.2 KATEGORIA ZAGROŻENIA LUDZI, PRZEWIDYWANA LICZBA OSÓB NA KAŻDEJ KONDYGNACJI I W POMIESZCZENIACH.....	16
7.12.3 PRZEWIDYWANA GĘSTOŚĆ OBCIĄŻENIA OGNIOWEGO.....	17
7.12.4 OCENA ZAGROŻENIA WYBUCHEM POMIESZCZEŃ ORAZ PRZESTRZENI ZEWNĘTRZNYCH.....	17
7.12.5 KLASA ODPORNOŚCI POŻAROWEJ BUDYNKU ORAZ KLASA ODPORNOŚCI OGNIOWEJ I STOPIEŃ ROZPRZESTRZENIANIA OGNIĄ ELEMENTÓW BUDOWLANÝCH.....	17

7.12.6	PODZIAŁ OBIEKTU NA STREFY POŻAROWE.....	17
7.12.7	USYTUOWANIE Z UWAGI NA BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE, W TYM O ODLEGŁOŚCI OD OBIEKTÓW SĄSIADUJĄCYCH	17
7.12.8	WARUNKI EWAKUACJI.....	17
7.12.9	SPOSÓB ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWEGO INSTALACJI UŻYTKOWYCH.....	17
7.12.10	DOBÓR URZĄDZEŃ PRZECIWPOŻAROWYCH.....	18
7.12.11	WYPOSAŻENIE W GAŚNICE I HYDRANTY WEWNĘTRZNE.....	18
7.12.12	ZAOPATRZENIE W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARU.....	18
7.12.13	PRZYGOTOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO I TERENU DO PROWADZENIA DZIAŁAŃ RATOWNICZO- GAŚNICZYCH	18
7.13	INFORMACJE O ZGODZIE NA ODSTĘPSTW, O KTÓRYM MOWA W ART. 9 USTAWY LUB ZGODZIE UDZIELONEJ W POSTANOWIENIU, O KTÓRYM MOWA W ART.6 UST.2 USTAWY Z DNIA 24 SIERPNIA 1991R. O OCHRONIE PRZECIWPOŻAROWEJ.	18
18.	ZAKRES PRAC PROJEKTOWYCH.....	19
18.1	Roboty rozbiórkowe i demontażowe.....	19
18.2	Roboty budowlano-montażowe.....	19
19	OPIS ROBÓT BUDOWLANO-MONTAŻOWYCH. PODSAWOWE DANE MATERIAŁOWE BUDYNKU.	19
19.1	Fundamenty.....	19
19.2	Podłoża i posadzki.....	19
19.3	Izolacje przeciwwilgociowe poziome.....	20
19.4	Ściany zewnętrzne.....	20
19.5	ścianki działowe wewnętrzne.....	20
19.6	tynki i okładziny ściennie wewnętrzne.....	20
19.7	Sufity podwieszane.....	20
19.8	Podłogi i posadzki.	20
19.9	Dach.....	20
19.10	Docieplenie ścian zewnętrznych.....	20
19.11	Stolarka drzwiowa i okienna.....	21
19.12	Zadaszenie nad wejściem.....	21
19.13	wyposażenie wewnętrzne.....	21
20.	Załączniki.....	23-39
	decyzja o warunkach zabudowy	
21.	Część rysunkowa	
1.	Inwentaryzacja - rzut przyziemia	rys. nr1..... str.40
2.	Inwentaryzacja - rzut poddasza	rys. nr2..... str.41
3.	Inwentaryzacja - rzut dachu	rys. nr3..... str.42
4.	Inwentaryzacja - rzut piwnic	rys. nr4..... str.43
5.	Inwentaryzacja - przekrój A-A	rys. nr5..... str.44
6.	Inwentaryzacja - elewacje	rys. nr6..... str.45
7.	Inwentaryzacja - elewacje	rys. nr7..... str.46
8.	Rzut parteru - wyburzenia i zamurowania	rys. nr8..... str.47
9.	Rzut parteru - stan projektowany	rys. nr9..... str.48
10.	Rzut poddasza - wyburzenia i zamurowania	rys. nr10..... str.49
11.	Rzut poddasza - stan projektowany	rys. nr11..... str.50
12.	Rzut dachu	rys. nr12..... str.51
13.	Przekrój A-A	rys. nr13..... str.52
14.	Elewacje	rys. nr14..... str.53
15.	Elewacje	rys. nr15..... str.54

DOKUMENTACJA ZGŁOSZENIOWA

JEDNOSTKA PROJEKTOWA	PITERHOUSE Piotr Woźniak Usługi Budowlane i Inżynierskie 64-113 Osieczna, Grodzisko 1c Tel.607 528 318	
TEMAT	ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA NIEUŻYTKOWEGO PODDASZA W BUDYNKU BIUROWYM NA POMIESZCZENIA BIUROWE WRAZ Z PRZEBUDOWĄ, W TYM TERMOMODERNIZACJĄ I ROZBUDOWĄ BUDYNKU	
KATEGORIA	kategoria XII	
LOKALIZACJA OBIEKTU	województwo powiat gmina miejscowość nr działki jedn. ewid., obręb adres	WIELKOPOLSKIE RAWICKI BOJANOWO GOŁASZYN 1083/1, 302201_5 BOJANOWO, 0006 GOŁASZYN GOŁASZYN 11, 63-940 BOJANOWO
INWESTOR	Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bojanowie Gołaszyn 11, 63-940 Bojanowo	
STADIUM	DOKUMENTACJA ZGŁOSZENIOWA	
BRANŻA	BUDOWLANA	
DATA	CZERWIEC 2024r.	Egzemplarz nr:

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Włodarz upr. bud. Nr WP-OIA/OKK/UpB/59/2008 w sp. architektonicznej	
-------------------	---	--

ZESPÓŁ OSÓB POSIADAJĄCYCH UPRAWNIENIA DO PROJEKTOWANIA W POSZCZEGÓLNYCH BRANŻACH:

KONSTRUKCJA	mgr inż. Piotr Jaroszczuk upr. bud. Nr WKP/0187/POOK/06 w sp. konstrukcyjno-budowlanej	
INSTALACJE ELEKTRYCZNE	mgr inż. Dawid Konieczny upr. Bud. Nr WKP/0485/PWOE/15 w sp. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych	
INSTALACJE SANITARNE	mgr inż. Leszek Wielebski upr. bud. Nr 411/82/Lo w sp. instalacyjnej w zakresie sieci i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych i c.o.	

Projekt (utwór architektoniczny) jest chroniony prawem autorskim - zgodnie z Ustawą nr 83 z dn. 04.02.1994r. „O prawie autorskim i prawach pokrewnych” (Dz. U. Nr 24 z 1994).

OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane
(j.t. Dz. U. z dnia 3 sierpnia 2020r., poz. 1333, zmiany: poz. 471, poz. 2320 z 2021 r. poz. 11, poz. 234, poz. 282)

Oświadczam, że

TEMAT	Zmiana sposobu użytkowania nieużytkowego poddasza w budynku biurowym na pomieszczenia biurowe wraz z przebudową, w tym termomodernizacją i rozbudową budynku	
KATEGORIA	kategoria XII	
LOKALIZACJA OBIEKTU	województwo powiat gmina miejscowość nr działki jedn. ewid., obręb adres	WIELKOPOLSKIE RAWICKI BOJANOWO GOŁASZYN 1083/1, 302201_5 BOJANOWO, 0006 GOŁASZYN GOŁASZYN 11, 63-940 BOJANOWO
INWESTOR	Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bojanowie Gołaszyn 11, 63-940 Bojanowo	
STADIUM	DOKUMENTACJA ZGŁOSZENIOWA	
BRANŻA	BUDOWLANA	
DATA	czerwiec 2024r.	

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

PROJEKTANT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Włodarz upr. bud. Nr WP-OIA/OKK/UpB/59/2008 w sp. architektonicznej	
PROJEKTANT KONSTRUKCJA	mgr inż. Piotr Jaroszczuk upr. bud. Nr WKP/0187/POOK/06 w sp. konstrukcyjno-budowlanej	
INSTALACJE ELEKTRYCZNE	mgr inż. Dawid Konieczny upr. Bud. Nr WKP/0485/PWOE/15 w sp. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych	
INSTALACJE SANITARNE	mgr inż. Leszek Wielebski upr. bud. Nr 411/82/Lo w sp. instalacyjnej w zakresie sieci i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych i c.o.	

1 INFORMACJE OGÓLNE

1.1 DANE EWIDENCYJNE

1.1.1 LOKALIZACJA OBIEKTU

WOJEWÓDZTWO:	Wielkopolskie
POWIAT:	RAWICKI
GMINA:	BOJANOWO
MIEJSCOWOŚĆ:	GOŁĄSZYN
NR DZIAŁKI:	1083/1
JEDN. EWID., OBRĘB	302201_5 BOJANOWO, 0006 GOŁĄSZYN
ADRES:	GOŁĄSZYN 11, 63-940 BOJANOWO

1.1.2 INWESTOR

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bojanowie
Gołaszyn 11, 63-940 Bojanowo

1.1.3 INWESTYCJA

Zmiana sposobu użytkowania nieużytkowego poddasza w budynku biurowym na pomieszczenia biurowe wraz z przebudową, w tym termomodernizacją i rozbudową budynku

1.1.4 STADIUM

DOKUMENTACJA ZGŁOSZENIOWA

1.1.5 JEDNOSTKA PROJEKTOWA

PITERHOUSE Piotr Woźniak Usługi Budowlane i Inżynierskie
64-113 Osieczna, Grodzisko 1c Tel.607 528 318

1.2 PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie inwestora
- Wizja lokalna.
- Obowiązujące normy i przepisy.
- Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225).
- Prawo Budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz 682. 553, 967).
- Mapa zasadnicza w skali 1:1000.

2 PRZEDMIOT OPRACOWANIA, RODZAJ I KATEGORIA BUDYNKU

Przedmiotem niniejszego opracowania jest zmiana sposobu użytkowania nieużytkowego poddasza w budynku biurowym na pomieszczenie biurowe wraz z przebudową, w tym termomodernizacją i rozbudową kategoria budynku XII

3 CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest wykonanie dokumentacji projektowej w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji polegającej na wykonaniu zmiany sposobu użytkowania zmiany sposobu użytkowania nieużytkowego poddasza w budynku biurowym na pomieszczenia biurowe wraz z przebudową, w tym termomodernizacją i rozbudową budynku

Opracowanie stanowi rozszerzenie informacji zawartych w części rysunkowej. Wszystkie informacje zawarte w poszczególnych opracowaniach należy rozpatrywać jednocześnie a wszelkie wątpliwości lub ewentualne rozbieżności należy bezwzględnie konsultować z projektantami.

4 ZAGOSPODAROWANIE TERENU

4.1 PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Istniejący budynek biurowy podlegający zmianie sposobu użytkowania nieużytkowego poddasza na pomieszczenie biurowe, częściowej przebudowie pomieszczeń wewnętrznych na parterze, remoncie pozostałych pomieszczeń na parterze, termomodernizacji ścian zewnętrznych i dachu oraz wykonaniu podjazdu dla osób niepełnosprawnych.

4.2 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Obecnie na działce 1083/1 znajdują się następujące obiekty budowlane:

- Budynek gospodarczy przybudowany do budynku biurowego ZGKiM – wg. odrębnego opracowania
- Budynki gospodarcze, poza zakresem opracowania
- Budynki garażowe, poza zakresem opracowania

Przedmiotowy budynek biurowy wolnostojący przeznaczony na potrzeby ZGKiM w Bojanowie. Do budynku przybudowana jest część gospodarcza, podlegająca zmianie funkcji użytkowania wg. odrębnego opracowania. Odległości budynku do granic działki powyżej 4,0m. Odległość przedmiotowego budynku do najbliższego budynku garażowego 14,90, do najbliższego budynku gospodarczego 14,40m

Odległości są większe od minimalnych określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Istniejące przyłącza:

Warunki przyłączy bez zmian.

4.3 ZMIANY W ZAGOSPODAROWANU TERENU

- Istniejący budynek podlegający opracowaniu – bez zmian w geometrii budynku.
Wydzielone miejsce gromadzenia odpadów – bez zmian.
- Odprowadzenie ścieków
System odprowadzania ścieków istniejącym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej – bez zmian
- Układ komunikacyjny na działce bez zmian.
W celu spełnienia warunku dostępności do budynku dla osób niepełnosprawnych przewidziano montaż podjazdu dla osób niepełnosprawnych. Istniejący chodnik i utwardzenia do wejścia bez zmian.
- Obsługa komunikacyjna działki odbywa się za pośrednictwem istniejącego wjazdu z drogi gminnej ul. Moniuszki w Gołaszynie. Planowana inwestycja nie zmienia warunków obsługi komunikacyjnej działki.
- Uzbrojenie terenu:
Planowana zmiana funkcji użytkowania nie będzie zmieniać i generować potrzeby zmian w istniejących przyłączach.
- Nie przewiduje się zmian ukształtowania terenu.
- Zieleń - Zakres niniejszego opracowania nie wpłynie na istniejący drzewostan.
- W zakresie opracowania nie przewidziano elementów małej architektury.

4.4 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKU:	bez zmian
POWIERZCHNIA NAWIERZCHNI UTWARDZONYCH ISTN:	bez zmian
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	bez zmian

4.5 INFORMACJE I DANE

- a) Planowane przeznaczenie przebudowywanych pomieszczeń zmienia sposób użytkowania poddasza budynku z nieużytkowego na pomieszczeniu biurowe przeznaczone na cele obecnej siedziby ZGKiM w Bojanowie. Zakres ten jest zgodny z decyzją o warunkach zabudowy.

Planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie wpływać na zewnętrzną bryłę budynku, nie będzie zatem podlegać analizie zgodności geometrii budynku z decyzją o WZ w tym zakresie.

- b) Przedmiotowa działka nie jest wpisana do rejestru zabytków.
Teren przedmiotowej inwestycji znajduje się w obszarze ekspozycji zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego miasta Bojanowa.

- c) Działka nie znajduje się w strefie eksploatacji górniczej.

- d) Planowana Inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na sąsiadujące obszary.

Inwestycja nie należy do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie stwarza zagrożeń dla środowiska i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu oraz okolicznych mieszkańców.

W oparciu o art. 32 ustawy Prawo budowlane nie jest wymagana decyzja środowiskowa.

4.6 INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Inwestycja nie wpłynie na sąsiednie działki pod względem: emisji hałasu i wibracji, spalin, zapachów oraz nie będzie powodowała ograniczenia dostępu do światła dziennego dla istniejących budynków. Planowany zakres prac nie wpłynie na zmianę zakresu oddziaływania budynku już istniejącego na działki sąsiednie.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne, usytuowanie urządzeń oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Planowana inwestycja zlokalizowana na działce z zachowaniem minimum 3m od granic działki, nie będzie miała wpływu na sposób zagospodarowania i funkcjonowania sąsiednich terenów, w tym ich zabudowę.

W odniesieniu do warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie lokalizacji obiektów na działce przeanalizowano następujące kwestie:

- Par. 13 – przeanalizowano przedmiotowe działki po kątem przesłaniania, stwierdzono brak zmiany wpływu na możliwość zabudowy na działkach sąsiednich, zakres przesłaniania przedmiotowym budynkiem nie zmienia się w stosunku do stanu istniejącego
- Par. 19 – planowany zakres prac nie przewiduje zmian w bilansie i usytuowaniu miejsc postojowych
- Par. 23 – planowany zakres prac nie przewiduje zmian w lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów stałych
- Par.36 – nie dotyczy
- Par.60 – zakres przedmiotowych prac w istniejącym obiekcie nie będzie generował zwiększonego ograniczenia czasu nasłonecznienia (3h w godz. 7-17 dla min. jednego pokoju) w istniejących budynkach ani nie zmieni możliwości potencjalnej innej zabudowy tych działek względem stanu obecnego.
- Pr.271-273 – planowana inwestycja ze względu na usytuowanie na działce nie będzie miała wpływu na działki sąsiednie z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

Ze względu na powyższe można uznać, że zakres oddziaływania inwestycji nie wykracza poza obręb przedmiotowej działki.

5 PRZYŁĄCZA DO BUDYNKU

5.1 PROWADZENIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH ZEWNĘTRZNYCH

Bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

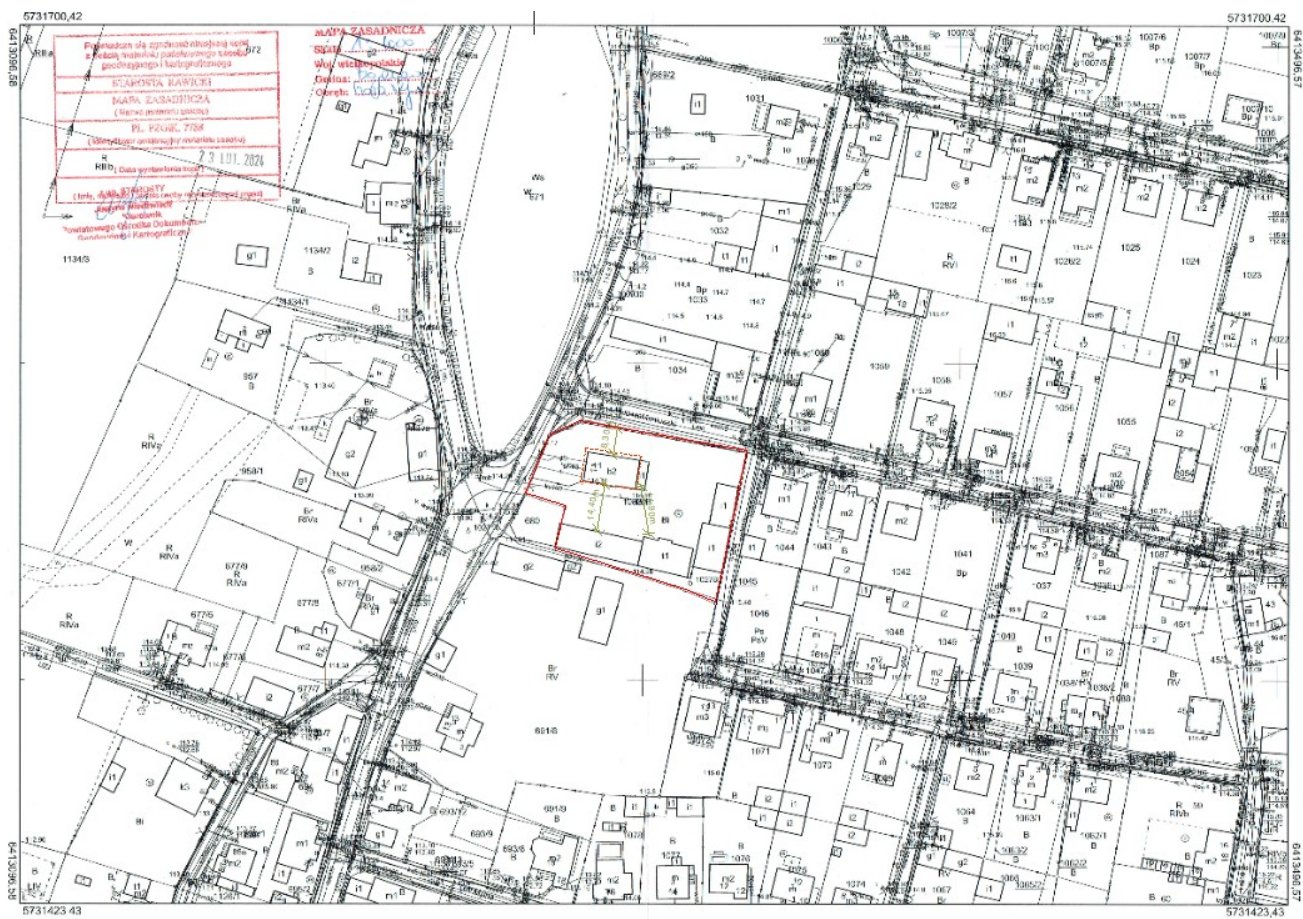
5.2 ZEWNĘTRZNE INSTALACJE I PRZYŁĄCZA SANITARNE

Bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

Opracował:

.....

6. USYTUOWANIE BUDYNKU NA DZIAŁCE W STOSUNKU DO GRANIC I I INNYCH BUDYNKÓW



7 OPIS BUDYNKU I PLANOWANYCH ROBÓT

7.1 RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt zmiany sposobu użytkowania nieużytkowego poddasza budynku biurowego na pomieszczenie biurowe.

Przedmiotem opracowania jest również częściowa przebudowa pomieszczeń wewnętrznych na parterze oraz remont pozostałych pomieszczeń na parterze, termomodernizacja ścian zewnętrznych i dachu oraz wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych.

Obecnie budynek zakwalifikowany jako kategoria XII. Po planowanych zmianach zakwalifikowanie budynku nie ulegnie zmianie.

7.2 ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotowa inwestycja ma na celu zmianę funkcji użytkowania obecnie nieużytkowego poddasza na pomieszczenie biurowe.

Na parterze budynku z obecnej stołówki powstanie dodatkowe pomieszczenie biurowe, natomiast szatnia zostanie zmieniona na kuchenkę podręczną dla pracowników biurowych. Dostępność dla osób niepełnosprawnych zostanie umożliwiona poprzez montaż podjazdu dla osób niepełnosprawnych z poziomu istniejącego zewnętrznego terenu utwardzonego na poziom parteru, gdzie znajduje się punkt obsługi klienta. W tym miejscu na parterze budynku osoba z ograniczoną możliwością poruszania się zostanie przyjęta przez pracowników budynku.

Układ funkcjonalny i rozmieszczenie pomieszczeń wg. rzutu kondygnacji parteru.

7.3 UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Projektowany budynek trzykondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym, przykryty dachem stromym dwuspadowym o nachyleniu 45°. Ściany zewnętrzne jednowarstwowe z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, parter gr. ścian 40-51cm, ściany poddasza i szczytowe gr. 25cm z cegły pełnej.

Ściana frontowa oraz ściana z wejściem do budynku od strony zewnętrznej wykończone tynkiem cienkowarstwowym strukturalnym.

Budynek posiada wejście z terenu utwardzonego, zewnętrzne schody przed wejściem nie spełniające obecnie obowiązujących przepisów i wytycznych w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki.

Układ funkcjonalny i rozmieszczenie pomieszczeń wg. inwentaryzacji rzutu parteru. Zmiana funkcji użytkowania nie będzie miała wpływu na kształt i geometrię bryły budynku.

7.3.1 OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Budynek wzniesiono na regularnym planie, w kształcie prostokąta. Strefa wejściowa wysunięta z pilastrami po obu stronach. Wymiar krótszego boku budynku wynosi 8,90m, dłuższego 16,52m, wysokość do kalenicy wynosi 9,30m od poziomu gruntu. Wysokość pomieszczeń na parterze wynosi 2,80m

Do budynku prowadzi jedno wejście z schodami zewnętrznymi z istniejącego utwardzonego terenu przed budynkiem.

Sposób użytkowania budynku: budynek biurowy z siedzibą ZGKiM w Bojanowie.

Budynek został wzniesiony metodą tradycyjną murowaną; ściany murowane z elementów drobnowymiarowych, strop – konstrukcja drewniana, od góry podłoga z desek drewnianych, od spodu podbitka z desek otynkowanych zaprawą wapienną. Dach dwuspadowy pokryty płytą falistą azbestowo-cementową.

7.3.2 OCENA STANU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI ORAZ ELEMENTÓW BUDYNKU

Ocena stanu technicznego konstrukcji oraz elementów budynku

Fundamenty

Odkrywki fundamentów nie były wykonywane. Nie stwierdzono zarysowań lub spękań świadczących o przekroczeniu nośności konstrukcji fundamentów.

Stan techniczny fundamentów ocenia się jako zadowalający (gradacja ocen: dobry, zadowalający, niezadowalający, zły)

Ściany

Nie stwierdzono znaczących spękań i rys na ścianach elewacyjnych. Ściany nośne są bez znaczących ubytków i uszkodzeń, nie wykazują wyboczeń, nadmiernych spękań i zarysowań wskazujących na nieprawidłową pracę konstrukcji. Nie stwierdzono znaczącego zawilgocenia oraz odbarwień ścian na poziomie kondygnacji parteru. W części cokołowej na elewacji tylnej widoczne ślady po wcześniejszym zawilgoceniu, pochodzącym najprawdopodobniej z nieprawidłowo odprowadzonej wody z rury spustowej. Zdiagnozowano tylko lokalne pęknięcie tynku w miejscu połączenia przedmiotowego budynku z przybudowaną częścią gospodarczą, nie wynika ono jednak z przekroczenia nośności ścian. Stan techniczny konstrukcji ścian kondygnacji nadziemnych ocenia się jako zadowalający (gradacja ocen: dobry, zadowalający, niezadowalający, zły).

Stropy

Strop wykonano z belek drewnianych opartych na zewnętrznych ścianach nośnych oraz na wewnętrznej konstrukcyjnej. Od góry na belkach wykonana podłoga z desek, od dołu podsufitka z desek otynkowanych zaprawą. Na poddaszu na deskach podłogowych widoczne ślady porażenia przez owady. Belki stropowe również mogły również zostać zaatakowane przez owady.

Stan techniczny stropów ocenia się jako niezadowalający (gradacja ocen: dobry, zadowalający, niezadowalający, zły).

Dach

Budynek posiada dach stromy o konstrukcji drewnianej. Pokrycie z płyty falistej azbestowo-cementowej, obróbki blacharskie, orynnowanie z blachy ocynkowanej, malowanej. Obecnie nie stwierdzono miejsc przecieków podczas opadów atmosferycznych.

Stan techniczny dachu ocenia się jako zadowalający (gradacja ocen: dobry, zadowalający, niezadowalający, zły).

Kominy

Kominy murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. W jednym z kominów spoiny w znacznym stopniu wypłukane i wypadające. Na etapie remontu należy ponownie sprawdzić stan techniczny kominów.

Stan techniczny kominów ocenia się jako zadowalający. (gradacja ocen: dobry, zadowalający, niezadowalający, zły).

Elewacja

Nie zaobserwowano ubytków tynku, widocznych śladów zacieków i zawilgoceń mających wpływ na użytkowanie obiektu. Widoczne ślady po wcześniejszym zawilgoceniu na części cokołowej ściany tylnej. Stan techniczny elewacji ocenia się na zadowalający (w gradacji ocen: dobry, zadowalający, niezadowalający, zły).

Stan techniczny obróbek blacharskich, rynien oraz rur spustowych ocenia się na zadowalający (w gradacji ocen: dobry, zadowalający, niezadowalający, zły).

Stolarka okienna i drzwiowa.

Okna pomieszczeń biurowych na parterze z PCV w kolorze białym. Okno w pomieszczeniu szatni na parterze drewniane. Okna pomieszczeń piwnicznych nieszczelne. Drzwi wejściowe dwuskrzydłowe stalowe. Obecnie nie spełniają wymagań dotyczących izolacyjności termicznej.

Stan techniczny stolarki ocenia się jako niezadowalający. Część okien jest nieszczelna, (gradacja ocen: dobry, zadowalający, niezadowalający, zły).

7.3.3 EKSPERTYZA TECHNICZNA

Podstawę ekspertyzy stanowi projekt zmiany funkcji użytkowania nieużytkowego poddasza, przebudowa pomieszczeń na parterze oraz remont pozostałych pomieszczeń budynku biurowego zlokalizowanego w Gołaszynie nr 11, wizje lokalne przeprowadzone w miesiącach luty-marzec 2024 oraz inwentaryzacja budowlana budynku wykonana w czerwcu 2024. Ocena stanu technicznego odnosi się do elementów na dzień jej przeprowadzenia..

Stan techniczny głównych elementów konstrukcji budynku takich jak fundamenty, ściany, stropy, kominy, konstrukcja dachu nie budzi zastrzeżeń. Brak jest widocznych oznak przekroczenia stanów granicznych nośności i ugięć elementów konstrukcyjnych lub nierównomiernego osiadania. Elewacja budynku w stanie ogólnie dobrym. Pokrycie dachowe w stanie technicznym dobrym.

Wykonana analiza w ramach niniejszej ekspertyzy stanu technicznego wykazała ogólny stan techniczny budynku jako zadowalający biorąc pod uwagę planowane zamierzenie inwestycyjne.

W wyniku planowanej zmiany funkcji użytkowania, przebudowy i termomodernizacji nie nastąpi pogorszenie stanu bezpieczeństwa i przydatności budynku do dalszego użytkowania.

mgr inż. Piotr Jaroszczuk
upr. bud. Nr WKP/0187/POOK/06
do projektowania bez ograniczeń
w sp. konstrukcyjno-budowlanej

7.4 CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU

KUBATURA BRUTTO BUDYNKU: 897,05m³

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA PARTERU: 117,01m²

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA PODDASZA: 62,38m²

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ KONDYGNACJI PARTERU						
NR	POMIESZCZENIE	POW. m ²		WYSOKOŚĆ	SUFIT	POSADZKA
1	BIURO ZGKiM	25,38	m ²	2,75	GK	WYKŁADZINA PCV
2	BIURO	19,54	m ²	2,75	GK	WYKŁADZINA PCV
3	BIURI KSIĘGOWOŚĆ ZGKiM i ZWiK	12,03	m ²	2,75	GK	WYKŁADZINA PCV
4	KUCHENKA PODRĘCZNA	4,59	m ²	2,75	GK	PŁYTKA GRES
5	USTĘP PRACOWNICZY	5,82	m ²	2,75	GK	PŁYTKA GRES
6	SERWEROWNIA	7,45	m ²	2,75	GK	WYKŁADZINA PCV
7	BIURO ZWiK	20,58	m ²	2,75	GK	WYKŁADZINA PCV
8	KOMUNIKACJA Z ANEKSEM SCHOWKA PORZĄDKOWEGO	5,09	m ²	2,75	GK	PŁYTKA GRES
9	PUNKT OBSŁUGI KLIENTA, KLATKA SCHODOWA	16,54	m ²	2,75	GK	PŁYTKA GRES
razem:		117,01	m ²			

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ KONDYGNACJI PODDASZA						
NR	POMIESZCZENIE	POW. m ²		WYSOKOŚĆ	SUFIT	POSADZKA
2	CZĘŚĆ STRYCHOWA NIEUŻYTKOWA	15,38	m ²	2,51	GK	WYKŁADZINA PCV
3	POMIESZCZENIE STRYCHOWE	20,15	m ²	2,51	GK	WYKŁADZINA PCV
4	CZĘŚĆ STRYCHOWA NIEUŻYTKOWA	15,38	m ²	2,51	GK	WYKŁADZINA PCV
5	BIURO ZWiK	44,05 (29,94)	m ²	2,51	GK	WYKŁADZINA PCV
6	KLATKA SCHODOWA	24,70 (12,29)	m ²	2,51	GK	WYKŁADZINA PCV
razem:		120,08	m ²			

Wymiary:

Wysokość budynku	8,10m (niski)
Szerokość elewacji frontowej:	16,90m
Długość budynku:	9,20m
Liczba kondygnacji nadziemnych:	2
Liczba kondygnacji podziemnych:	1
Powierzchnia kondygnacji parteru	151,00m ²
Powierzchnia kondygnacji poddasza	151,00m ²
RAZEM: Powierzchnia kondygnacji nadziemnych	302,00m ²
Powierzchnia kondygnacji piwnicy	151,00m ²
Nachylenie połaci dachu	5°

7.5 OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE POSADAWIENIA OBIEKTU

Zakres projektowanych prac nie wymaga wykonania opinii geotechnicznej.

7.6 LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYKOWYCH

Nie dotyczy

7.7 DOSTĘPNOŚĆ DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Budynek i pomieszczenia na parterze są dostępne dla osób niepełnosprawnych, przewidziano wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych.

7.8 PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTYWANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTU SĄSIEDNIE POD WZGLĘDEM:

- a) zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych:
średnie zapotrzebowanie na wodę: 0,8m³/dobę, ścieki bytowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej, wody opadowe – rozprowadzenie powierzchniowo w obrębie działki nr 1083/1
- b) emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się:
brak występowania
- c) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów:
odpady komunalne w ilości ~100-110 litrów/tydzień
- d) właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się:
zgodnie z obowiązującymi normami, brak występowania promieniowania projektowanego budynku

- e) wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym głębę, wody powierzchniowe i podziemne
brak oddziaływania projektowanego budynku

7.9 ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI RELIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO

Nie dotyczy. Planowany zakres prac nie przewiduje zmiany sposobu zaopatrzenia budynku w energię i ciepło.

7.10 ANALIZA TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ ODDZIENIE W POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZENIACH

Analiza optymalnego rozwiązania termomodernizacyjnego: przyjęto wprowadzenie ulepszeń poprzez zmniejszenie strat ciepła w wyniku przenikania przez przegrody z dostosowanie do WT2021 oraz wymianę źródła ciepła – kocioł na paliwo gazowe.

Projektuje się również oddzielne regulatory w poszczególnych pomieszczeniach, umożliwiające ustawianie indywidualnej temperatury w danym pomieszczeniu.

Powyższe rozwiązanie generuje dodatkowe koszty rzędu ok. 5% wartości instalacji c.o. jednakże umożliwi w prosty sposób regulację temperaturową w poszczególnych pomieszczeniach.

7.11 INFORMACJE O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCYCH UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM

W budynku przewidziano instalacje:

- Wody zimnej
- Kanalizacji sanitarnej - przebudowa istniejącej
- Elektryczną – przebudowa istniejącej
- Ogrzewania wodnego z istniejącego źródła ciepła – przebudowa istniejącej
- Gazową – bez zmian
- Wentylacji grawitacyjnej – przebudowa istniejącej

7.12 DANE DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

7.12.1 POWIERZCHNIA, WYSOKOŚĆ, LICZBA KONDYGNACJI

- a) powierzchnia użytkowa budynku: 179,39m²
- b) powierzchnia zabudowy: 151,0 m²,
- c) wysokość budynku do 9,30m - niski
- d) ilość kondygnacji nadziemnych: 2
- e) ilość kondygnacji podziemnych: 1

PARAMETRY POŻAROWE WYSTĘPUJĄCYCH W SUBSTANCJI PALNYCH

W budynku nie przewiduje się składowania i wykorzystywania materiałów niebezpiecznych pożarowo w rozumieniu definicji określonej w przepisach przeciwpożarowych.

7.12.2 KATEGORIA ZAGROŻENIA LUDZI, PRZEWIDYWANA LICZBA OSÓB NA KAŻDEJ KONDYGNACJI I W POMIESZCZENIACH

Omawiany budynek z uwagi na jego obecną funkcję biurową administracji publicznej jest zakwalifikowany jako strefa ZLIII. Po zmianie funkcji użytkowania poddasza budynku, remoncie przebudowie i termomodernizacji objętych opracowaniem będzie zakwalifikowany również do kategorii zagrożenia ludzi ZLIII. Budynek w bezpośrednim sąsiedztwie jest zakwalifikowany również jako strefa ZLIII. W budynku przewiduje się pobyt do 10 osób.

7.12.3 PRZEWIDYWANA GĘSTOŚĆ OBCIĄŻENIA OGNIOWEGO

Dla budynków zaliczonych do kategorii zagrożenia ludzi ZL nie określa się gęstości obciążenia ogniowego. Gęstość obciążenia ogniowego pomieszczeń gospodarczych i technicznych funkcjonalnie związanych z pomieszczeniami ZL nie przekroczy 500 MJ/m².

7.12.4 OCENA ZAGROŻENIA WYBUCHEM POMIESZCZEŃ ORAZ PRZESTRZENI ZEWNĘTRZNYCH

W projektowanym obiekcie nie występują strefy zagrożenia wybuchem.

7.12.5 KLASA ODPORNOŚCI POŻAROWEJ BUDYNKU ORAZ KLASA ODPORNOŚCI OGNIOWEJ I STOPIEŃ ROZPRZESTRZENIANIA OGNI ELEMENTÓW BUDOWLANYCH

Budynek ZL III niski kwalifikuje się do klasy „D” odporności pożarowej

	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	Strop	ściana zewn.	ściana wewn.	przekrycie dachu
B	R 30	-	REI 30	EI 30	-	-

Wszystkie elementy budynku będą wykonane z elementów nierozprzestrzeniających ognia, a stałe elementy wykończenia wnętrza z materiałów i wyrobów co najmniej trudno zapalnych.

Warunki wykończenia wnętrza

Na drogach komunikacji ogólnej, służących celom ewakuacji, stosowanie materiałów i wyrobów budowlanych łatwo zapalnych jest zabronione.

Okładziny sufitów oraz sufity podwieszone należy wykonywać z materiałów niepalnych lub niezapalnych, nie kapiących i nie odpadających pod wpływem ognia.

7.12.6 PODZIAŁ OBIEKTU NA STREFY POŻAROWE

Budynek znajduje się w jednej strefie pożarowej.

7.12.7 USYTUOWANIE Z UWAGI NA BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE, W TYM O ODLEGŁOŚCI OD OBIEKTÓW SĄSIADUJĄCYCH

Budynek na działce budowlanej jest istniejący i usytuowany w odległości większej niż 4m od granic z sąsiednimi działkami.

7.12.8 WARUNKI EWAKUACJI

Ewakuacja z budynku będzie odbywać się bezpośrednio na zewnątrz budynku, na poziom utwardzenia zewnętrznego.

7.12.9 SPOSÓB ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWEGO INSTALACJI UŻYTKOWYCH

Instalacja elektryczna:

-instalacja elektryczna istniejąca w budynku nie jest wyposażona w przeciwpożarowy wyłącznik prądu.

Instalacja odgromowa:

-w budynku przewiduje instalację odgromową

Instalacja gazowa:

-bez zmian.

Instalacja ogrzewcza:

-w budynku przewiduje się instalację wodną centralnego ogrzewania..

Instalacja wentylacyjna:

-w zakresie przebudowywanych pomieszczeń będzie wentylacja grawitacyjna. Przewody wentylacyjne są wykonane z materiałów niepalnych.

7.12.10 DOBÓR URZĄDZEŃ PRZECIWPOŻAROWYCH

Budynek w zakresie zmiany funkcji użytkowania zostanie wyposażony w następujące urządzenia przeciwpożarowe:
awaryjne oświetlenie ewakuacyjne na drogach ewakuacyjnych
przeciwpożarowy wyłącznik prądu – istniejący przycisk w budynku

7.12.11 WYPOSAŻENIE W GAŚNICE I HYDRANTY WEWNĘTRZNE

Budynek będzie wyposażony w gaśnice przenośne proszkowe dostosowane do gaszenia pożarów grup ABC w ilości zgodnej ze wskaźnikiem co najmniej 2 kg środka gaśniczego na każde 100 m² powierzchni, z zachowaniem 30 m długości dojścia do sprzętu oraz dostępu do niego o szerokości co najmniej 1 m. Miejsca lokalizacji gaśnic oznakować znakami zgodnymi z Polską Normą.

7.12.12 ZAOPATRZENIE W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARU

Wymagane przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla omawianego budynku wynosi 10 dm³/s.
Wodę do celów przeciwpożarowych zapewnia zewnętrzny hydrant nadziemny zabudowany na sieci wodociągowej w odległości mniejszej od 75m.

7.12.13 PRZYGOTOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO I TERENU DO PROWADZENIA DZIAŁAŃ RATOWNICZO-GAŚNICZYCH

Dla omawianego budynku nie wymaga się doprowadzenia drogi pożarowej, z uwagi na to, że budynek jest niski a strefy pożarowe ZLIII są mniejsze niż 1000m².

Warunki bezpieczeństwa pożarowego po przeprowadzeniu zmiany funkcji użytkowania nie ulegają zmianie.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność opracowania ekspertyzy rzeczoznawcy do spraw przeciwpożarowych.

7.13 INFORMACJE O ZGODZIE NA ODSTĘPSTW, O KTÓRYM MOWA W ART. 9 USTAWY LUB ZGODZIE UDZIELONEJ W POSTANOWIENIU, O KTÓRYM MOWA W ART.6 UST.2 USTAWY Z DNIA 24 SIERPNIA 1991R. O OCHRONIE PRZECIWPOŻAROWEJ.

Nie dotyczy

8 ZAKRES PRAC PROJEKTOWYCH

Przewiduje się wykonanie następującego zakresu prac:

8.1 Roboty rozbiórkowe i demontażowe

- Wyburzenie wtórnych zamurowań z pozostawieniem nadproży
- Demontaż stolarki drzwiowej wewnętrznej, zewnętrznej i częściowo okiennej;
- Demontaż posadzek, rozbiórka podkładów betonowych podposadzkowych
- Powiększenie otworów w ścianie zewnętrznej na okno i drzwi wejściowe poprzez usunięcie wtórnych zamurowań
- Rozbiórka istniejących ścianek działowych w sanitariatach
- Usunięcie istniejących płytek w sanitariatach
- Demontaż istniejących schodów wewnętrznych na poddasze
- Demontaż części istniejących ścianek na poddaszu
- Rozbiórka istniejącej wędzarni na poddaszu
- Wybicie otworu okiennego w ścianie szczytowej na poddaszu
- Demontaż obróbek blacharskich, orynowania i rury spustowej,
- Demontaż istniejącego pokrycia dachowego
- Demontaż krat okiennych
- Demontaż istniejącej zabudowy i zadaszenia przed wejściem głównym
- Rozbiórka zewnętrznych schodów wejściowych
- Wywóz wraz z utylizacją materiałów pochodzących z rozbiórki

8.2 Roboty budowlano-montażowe

- Wykonanie nowych podkładów betonowych pod posadzki
- Wykonanie nowych ścianek i zamurowań wydzielających pomieszczenia w technologii tradycyjnej murowanej
- Domurowanie w istniejących otworach drzwiowych
- Wyprawy tynkarskie;
- Wykonanie warstw podposadzkowych
- Wykonanie okładzin ściennych i podłogowych;
- Montaż ścianek systemowych w pom. ustępu pracowniczego
- Montaż sufitów podwieszanych i zabudów z płyt GKF na stelażu
- Przebudowa instalacji sanitarnych i elektrycznych;
- Biały montaż i montaż osprzętu elektrycznego;
- Montaż stolarki drzwiowej wewnętrznej, okiennej z parapetami zewnętrznymi i wewnętrznymi
- Wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych
- Wykonanie docieplenia dachu wełną mineralną
- Montaż nowych obróbek blacharskich, orynowania i rury spustowej
- Montaż kominków wentylacji grawitacyjnej;
- Montaż zadaszenia szklanego nad wejściem głównym
- Montaż podjazdu dla niepełnosprawnych
- Wykonanie opaski przy ścianach
- Dostawa i montaż wyposażenia pomieszczeń

9 OPIS ROBÓT BUDOWLANO-MONTAŻOWYCH. PODSTAWOWE DANE MATERIAŁOWE BUDYNKU.

9.1 Fundamenty

W zakresie robót fundamentowych nie przewiduje się prowadzenia prac

9.2 Podłoża i posadzki

Wykonanie nowych podkładów betonowych pod posadzki gr. 10cm z betonu C8/10

W przypadku stwierdzenia braku podsypki piaskowej po wykonaniu rozbiórki istniejącego podkładu, należy wykonać warstwę zagęszczoną podsypki gr. min. 15cm. Warstwy zgodnie z rysunkiem przekrój pionowy

9.3 Izolacje przeciwwilgociowe poziome

- pozioma ścian i posadzek na gruncie: 1x folia fundamentowa gr. min 0,2mm

9.4 Ściany zewnętrzne

Uzupełnienia ścian, przemurzenia i zamurowania wykonać z pustaków ceramicznych szczelinowych lub cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej.

9.5 ścianki działowe wewnętrzne

Ścianki działowe z pustaków z betonu komórkowego np. YTONG

9.6 tynki i okładziny ściennie wewnętrzne

przewiduje się wykonanie tynków cementowo-wapiennych na ścianach. Na ścianach gładzie gipsowe i malowane farbami emulsyjnymi. W pomieszczeniach kuchennej podręcznej pomiędzy szafkami przewidziano płytki w kolorze białym, format 30x60cm. W pomieszczeniu ustępu pracowniczego na ścianach do wysokości ościeżnicy drzwiowej tj. około 2,1m płytki ściennie.

9.7 Sufity podwieszane

W wszystkich pomieszczeniach przewidziano wykonanie sufitów podwieszanych z płyty GKF EI30 na konstrukcji stalowej. W pomieszczeniach mokrych oraz o podwyższonej wilgotności zastosować płytę o zwiększonej odporności na wilgoć.

Wykończenie sufitów – gładź gipsowa i malowanie farbą emulsyjną.

9.8 Podłogi i posadzki.

Na warstwie podkładu betonowego ułożyć izolację przeciwwilgociową z folii, izolację termiczną z płyt styropianowych gr. 2x5cm na tzw. wiązanie. Na izolacji termicznej warstwa wyrównawcza betonowa gr. 6cm. Wykończenie posadzek z płytek typu gres i z wykładziny PCV zgrzewanej. Na poddaszu zastosować wykładzinę o zwiększonych parametrach akustycznych. Kolorystyka i format do uzgodnienia z użytkownikiem. Poszczególne warstwy podłogowe wg. rysunku – przekrój budynku.

9.9 Dach

Pokrycie dachu z blachy dachówkowej. Pod pokryciem zastosować membranę dachową.

Połączenia dachowe od strony poddasza docieplić dwoma warstwami wełny mineralnej, każda z warstw gr. 15cm, wsp. Dla wełny $\lambda=0,036\text{W/m}\cdot\text{K}$

Współczynnik przenikania ciepła dla całego dachu $U=0,140\text{W/m}^2\text{K}$

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy gr.0,6mm w kolorze ceglastym.

Wentylacje z pomieszczeń zakończyć kominkami systemowymi z kolorze obróbek blacharskich.

9.10 Docieplenie ścian zewnętrznych

Niniejsza dokumentacja uwzględnia wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych. Należy stosować płyty o grubościach i rodzaju zgodnie z poniższymi wytycznymi:

Ściana zewnętrzna powyżej gruntu z płyt ze styropianu grafitowego o współczynniku przewodzenia ciepła $\lambda=0,035\text{ W/m K}$, grubość płyt 15cm.

Docieplenie ścian fundamentowych poniżej gruntu płytami ze styropianu o podwyższonej odporności na wodę o współczynniku przewodzenia ciepła $\lambda=0,036\text{ W/m K}$, grubość płyt 15cm.

Projektuje się wykonanie docieplenia budynku w systemie metody lekkiej mokrej, pokrytej tynkiem silikonowym w kolorze białym.

Termoizolacja - styropian grubości 15,0 cm zamocowany do ściany za pomocą masy klejowo-szpachlowej i łączników mechanicznych w ilości 4 szt. na 1 m² ściany, przy narożach 8 szt. na 1 m² ściany.

Warstwa zbrojąca, zabezpieczająca przed uszkodzeniami mechanicznymi.

Zewnętrzna wyprawa elewacyjna - tynk silikonowy na ścianach oraz tynk strukturalno-mozaikowy w strefie cokołowej, młotkowany np. Glacier 207 firmy Drivt

9.11 Stolarka drzwiowa i okienna

Stolarka okienna PCV w kolorze białym, wsp. $U_{max}=1,30W/m^2 \cdot K$. Drzwi zewnętrzne stalowe z naświetlem w skrzydle oraz naświetlem bocznym, wsp. $U_{max}=1,30W/m^2 \cdot K$, szerokość przejścia w świetle min. 120cm.

Drzwi wewnętrzne opaskowe, do pomieszczeń kuchenki podręcznej i ustępu pracowniczego podcięcia wentylacyjne, kolorystyka do uzgodnienia z użytkownikiem.

Szczegóły wg. zestawienia stolarki.

9.12 Zadaszenie nad wejściem

Nad wejściem zamontować zadaszenie szklane o wymiarach 220x155cm. Daszek z szkła hartowanego na odciegach z stali nierdzewnej.



9.13 wyposażenie wewnętrzne

- w pomieszczeniu ustępu pracowniczego zastosować umywalkę wyposażoną w baterię z wyciąganą wylewką, długość węża 150cm

- w pomieszczeniu komunikacji zamontować szafę gospodarczą dwudrzwiową z schowkiem porządkowym, wymiar szafy 110x40x200H, szafa wyposażona w półki, Wyposażenie szafy ma pozwolić na przechowanie narzędzi do sprzątania w tym szczotek, mapa, wiadra, środków czystości, itp. W drzwiach otwory wentylacyjne. Szafa wykonana jest z blachy czarnej o grubości 0.6mm-1.0mm, malowana farbami proszkowymi (epoksydowopoliestrowymi). Skrytki zamykane zamkami krzywkowymi.

Kolorystyka do uzgodnienia z użytkownikiem na etapie realizacji

- w pomieszczeniu komunikacji wejściowej zamontować szafę-schówek porządkowy z zlewem gospodarczym, kolorystyka do uzgodnienia z użytkownikiem na etapie realizacji

- pomieszczenie kuchenki podręcznej:
stół kuchenny z krzesłami (stół 1szt, krzesła 2szt) i meble kuchenne, zlewozmywakiem i baterią stojącą oraz umywalką podblatową i baterią stojącą
Wymiary mebli kuchennych należy dostosować do pomieszczenia.
Na etapie realizacji z użytkownikiem uzgodnić kolorystykę.

ZAŁĄCZNIKI, UZGODNIENIA I DOKUMENTY PROJEKTU

JEDNOSTKA PROJEKTOWA	PITERHOUSE Piotr Woźniak Usługi Budowlane i Inżynierskie 64-113 Osieczna, Grodzisko 1c Tel.607 528 318	
TEMAT	ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA NIEUŻYTKOWEGO PODDASZA W BUDYNKU BIUROWYM NA POMIESZCZENIA BIUROWE WRAZ Z PRZEBUDOWĄ, W TYM TERMOMODERNIZACJĄ I ROZBUDOWĄ BUDYNKU	
KATEGORIA	kategoria II	
LOKALIZACJA OBIEKTU	województwo powiat gmina miejscowość nr działki jedn. ewid., obręb adres	WIELKOPOLSKIE RAWICKI BOJANOWO GOŁASZYN 1083/1, 302201_5 BOJANOWO, 0006 GOŁASZYN GOŁASZYN 11, 63-940 BOJANOWO
INWESTOR	Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bojanowie Gołaszyn 11, 63-940 Bojanowo	
STADIUM	PROJEKT BUDOWLANY: ZAŁĄCZNIKI	
DATA	czerwiec 2024r.	Egzemplarz nr: 1

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Włodarz upr. bud. Nr WP-OIA/OKK/UpB/59/2008 w sp. architektonicznej	
------------	---	--

Przedmiotowy projekt (utwór architektoniczny) jest chroniony prawem autorskim - zgodnie z Ustawą nr 83 z dn. 04.02.1994r.
 „O prawie autorskim i prawach pokrewnych” (Dz. U. Nr 24 z 1994).

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

1. DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY



BURMISTRZ BOJANOWA

Bojanowo dnia 14.06.2024 r.

IR.6730.37.2024.MM

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 54, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (jedn. tekst Dz. U. z 2023 r. poz. 775, ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy z dnia 30.04.2024 r. (data wpływu: 30.04.2024 r.) Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bojanowie, Gołaszyn 11, 63-940 Bojanowo

USTALAM

na rzecz Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bojanowie,
Gołaszyn 11, 63-940 Bojanowo

WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania nieużytkowego
poddasza w budynku biurowym na pomieszczenia biurowe wraz z przebudową,
w tym termomodernizacją, i rozbudową budynku.**

1. RODZAJ INWESTYCJI

- wg 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. Nr 164, poz. 1589):
zabudowa usługowa.

1) Przedmiot inwestycji:

**Zmiana sposobu użytkowania nieużytkowego poddasza w budynku biurowym
na pomieszczenia biurowe wraz z przebudową, w tym termomodernizacją, i
rozbudową budynku.**

2) Lokalizacja inwestycji:

Jednostka ewidencyjna: **Bojanowo** - obszar wiejski, obręb: **Gołaszyn**, działka ewid. nr **1083/1**.

3) Adres inwestycji:

wieś Gołaszyn 11, 63-940 Bojanowo.

2. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

1) Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

a) Parametry i gabaryty dotyczące budynku biurowego podlegającego zmianie sposobu użytkowania poddasza na pomieszczenia biurowe wraz z przebudową, w tym termomodernizacją, i rozbudową budynku.

- funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): *Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione*, klasa: 1274,
- szerokość elewacji frontowej: minimalna – 16,9 m, maksymalna – 20,5 m,
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych: minimalna - 302 m², maksymalna - 302 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych: minimalna – 2, maksymalna - 2,
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych: minimalna - 151 m², maksymalna - 151 m²,
- liczba kondygnacji podziemnych: minimalna – 1, maksymalna - 1,
- wysokość: minimalna – 9,3 m, maksymalna – 9,8 m,
- kąt nachylenia dachu: minimalny – 45°, maksymalny – 45°,
- rodzaj poddasza – użytkowe,
- rodzaj projektowanego dachu: dwuspadowy,
- projektowany układ głównych połaci dachu: bez zmian,
- projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: bez zmian;

b) Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do terenu inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji – 2679 m²,
- na terenie inwestycji istnieje budynek biurowy, oznaczony szrafem na Załączniku graficznym do Wyników Analiz; nieużytkowe poddasze budynku podlega zmianie

sposobu użytkowania na pomieszczenia biurowe; cały budynek biurowy podlega przebudowie, w tym termomodernizacji, i rozbudowie.

- na terenie inwestycji należy pozostawić bez zmian zabudowę istniejącą: budynki gospodarcze oraz budynki garażowe,
- powierzchnia zabudowy (dotyczy wszystkich budynków na terenie inwestycji): minimalna - 760 m², maksymalna - 900 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna: minimalna – 1779 m², maksymalna – 1919 m²,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu: istniejąca – 2679 m², projektowana minimalna – 20 m², projektowana maksymalna – 160 m²;
- przy zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części, a także przy przebudowie i rozbudowie stosuje się m.in. przepisy ustawy - Prawo budowlane, w tym przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

a) Inwestycji nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 ustawy 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, ze zm.).

b) Zasięg obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, wyznaczony na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska, nie może przekroczyć granic terenu inwestycji wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.

c) Teren inwestycji położony jest na obszarach wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- w obszarze ekspozycji zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego miasta Bojanowa z dominantą wieży kościoła parafialnego pw. Serca Jezusowego,

położonym na północ od szosy Leszno- Bojanowo, wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 1158 A dnia 16.01.1990 r.,

- w zespole stanowisk archeologicznych Nr 3 – numer obszaru AZP: 67-26, ujętym w gminnej ewidencji zabytków Gminy Bojanowo.

Decyzję wydano po uzgodnieniu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie.

d) Decyzję wydano po uzgodnieniu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rawiczu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

3) Warunki w zakresie obsługi dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji

a) Sposób zaopatrzenia w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego.

b) Sposób odprowadzanie ścieków – do istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej.

c) Sposób odprowadzania wód deszczowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.

d) Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego.

e) Sposób zaopatrzenia w gaz – z istniejącego przyłącza do sieci gazowej.

f) Sposób zaopatrzenia w ciepło – indywidualne źródło ciepła.

g) Sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie Bojanowo- uchwała Nr XXVI/185/20 Rady Miejskiej w Bojanowie z dnia 29.12.2020 r.

h) Teren inwestycji stanowi obszar przyległy do pasów drogowych:

- drogi publicznej o kategorii powiatowej Nr 5475P, działka nr ewid. 751/10 w Gołaszynie (ul. Chopina w Gołaszynie),

- drogi publicznej o kategorii gminnej Nr 816074P, działka nr ewid. 1035, obręb Gołaszyn (ul. Moniuszki w Gołaszynie),

- drogi wewnętrznej Nr ewid. 1045, obręb Gołaszyn.

W odniesieniu do ww. drogi powiatowej decyzję wydano po uzgodnieniu z Powiatowym Zarządem Dróg w Rawiczu dokonany w drodze postanowienia znak:PZD.DT.416.33.2024 z dnia 22.05.2024.

Zarządcą pozostałych ww. dróg jest organ wydający niniejszą decyzję, w związku z czym decyzja nie wymaga odrębnego uzgodnienia, a uzgodnienie następuje w tej decyzji (uzgodnienie jest pozytywne).

4) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W związku z ustaleniem niniejszych warunków zabudowy nie przewiduje się naruszenia interesów osób trzecich, o których mowa w § 2 pkt 7 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. Nr 164, poz. 1589).

5) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Teren górniczy nie występuje - określenie warunków jest zbędne.

3. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej Załącznik graficzny Nr 1 do decyzji. Narożniki terenu inwestycji oznaczono literami A- B- C- D- E- F- G.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy z dnia 30.04.2024 r. (data wpływu: 30.04.2024 r.) zwrócił się Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bojanowie, Gołaszyn 11, 63-940 Bojanowo.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wszczęcie postępowania nastąpiło po 24 września 2023 r., tj. po dniu wejścia dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688). W związku z tym postępowanie prowadzi się na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, ze szczególnym uwzględnieniem art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r., który mówi m.in. o obowiązku stosowania przepisów art. 54 oraz 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym, tj. sprzed 24 września 2023 r.

O wszczęciu postępowania strony zostały powiadomione pismem znak: IR.6730.37.2024.MM.1 Burmistrza Bojanowa z dnia 16.05.2024 r. Strony nie złożyły uwag i wniosków.

Inwestycję należy zakwalifikować do inwestycji innych, w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy.

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy.

W trakcie postępowania administracyjnego dla terenu objętej wnioskiem przeprowadzono analizę przestrzenno- prawną, zgodnie z art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy, oraz dokonano sprawdzenia łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy.

Przedmiotem inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania nieużytkowego poddasza w budynku biurowym na pomieszczenia biurowe wraz z przebudową, w tym termomodernizacją, i rozbudową budynku. W związku z inwestycją nie nastąpi istotna zmiana zagospodarowania terenu, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy. Nowa funkcja budynku odpowiadać będzie funkcji istniejącej na działce objętej inwestycją. W takim stanie faktycznym uznano, że badanie tzw. dobrego sąsiedztwa, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy jest zbędne, a warunek wynikający z tego przepisu jest spełniony.

Jednocześnie zbadano przepisy, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 2 – 6 ustawy. Stwierdzono, że warunki oraz zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy w zakresie dostępu do drogi publicznej, infrastruktury technicznej, zgody rolnej i leśnej oraz przepisów odrębnych są spełnione.

Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, umożliwia określenie warunków zabudowy.

Inwestycji nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 ustawy 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, ze zm.). W związku z tym inwestycja nie wymaga sporządzenia raportu

oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

Zasięg obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, wyznaczony na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska, nie może przekroczyć granic terenu objętego wnioskiem.

Teren inwestycji położony jest na obszarach wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków gminy Bojanowo. W odniesieniu do terenu wymagającego takiej ochrony mają zastosowanie przepisy art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy. Decyzję wydano po uzgodnieniu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie.

Zgodnie z art. 54 ust. 4 pkt 2a, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy, decyzję, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, wydano po uzgodnieniu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rawiczu.

Wg. ewidencji gruntów i budynków teren inwestycji nie jest gruntem rolnym. W związku z tym, zgodnie z art. 92 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.), teren inwestycji objęty niniejszą decyzją nie uznaje się za nieruchomość wykorzystywaną na cele rolne. W odniesieniu do nieruchomości nie wykorzystywanej na cele rolne lub leśne nie mają zastosowania przepisy art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy, tzn. nie jest wymagane wydanie decyzji po uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych, tj. ze Starostą Rawickim w Rawiczu oraz organem właściwym w sprawach melioracji wodnych, tj. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Teren inwestycji ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy.

Warunki oraz zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy nie naruszają przepisów odrębnych.

Wyniki Analizy warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1- 6 ustawy stanowią Załącznik Nr 2 do decyzji.

Analiza w zakresie:

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej,
- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków

łączności,

- pozbawienia dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

- zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby

pozwała stwierdzić, że decyzja nie narusza wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w ww. zakresach.

Decyzję wydano po uzgodnieniu z następującymi organami, o którym mowa w art. 53 ust. 4 ustawy:

- z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie. Jednakże w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji Wojewódzki Konserwator Zabytków nie zajął stanowiska zgodnie z art. 53 ust. 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rawiczu, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Jednakże w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rawiczu nie zajął stanowiska, zgodnie z art. 53 ust. 5 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

Decyzja nie wymaga uzgodnień z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i art. 60 ust. 1 ustawy, w tym z zarządcą dróg gminnych, ponieważ organem uzgadniającym (zarządcą drogi) jest organ prowadzący postępowanie. W takim przypadku nie znajduje zastosowania art. 106 Kpa (który stanowi o zajęciu stanowiska przez „inny organ” w formie postanowienia), a uzgodnienia dokonuje się w niniejszej decyzji (uzgodnienie pozytywne).

Na podstawie art. 10 § 1 Kpa Burmistrz Bojanowa pismem znak IR.6730.37.2024.MM.3 z dnia 03.06.2024r. powiadomił strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strony zapoznały się/ nie zapoznały się z zebranymi materiałami i złożyły/ nie złożyły uwag w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy, arch. Błażejowi Mulczyńskiemu, który jest osobą spełniającą warunki, o których mowa w art. 5 pkt 1, 3 i 4 ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa do własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów w związku z otrzymaną decyzją.

POUCZENIE

Na podstawie art. 127 Kodeksu postępowania administracyjnego od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 51 ust. 2-2i w związku z art. 64 ust. 1 pkt. 1 ustawy w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, lub w przypadku powzięcia informacji, że decyzja nie zostanie wydana w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji Wnioskodawca może wnieść, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy, żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki w wydaniu decyzji.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1 do decyzji – na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000
2. Załącznik Nr 2 do decyzji – Wyniki Analizy + Załącznik graniczny do Wyników Analizy w skali 1:1000

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Wnioskodawca

2. Pozostałe strony postępowania – wg rozdzielnika
3. a/a

sporządził:
/arch. Błażej Mulczyński/
Bojanowo, 05.2024 r.

Sprawę prowadzi:
Monika Rossa
tel. 65 546 04 66



BURMISTRZ

Paulina Wolsztyński

Załącznik Nr 2 do decyzji

znak: IR.6730.37.2024.MM
z dnia 14.06.2024 r.

WYNIKI ANALIZY
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków, o
których
mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym

A. Wnioskodawca:

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bojanowie
Gołaszyn 11, 63-940 Bojanowo.

B. Przedmiot inwestycji:

Zmiana sposobu użytkowania nieużytkowego poddasza w budynku biurowym na pomieszczenia biurowe wraz z przebudową, w tym termomodernizacją, i rozbudową budynku.

C. Rodzaj zabudowy:

Rodzaj zabudowy wg 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. Nr 164, poz. 1589): **zabudowa usługowa**.

D. Funkcja obiektów:

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): **Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione, klasa: 1274.**

E. Lokalizacja inwestycji:

Jednostka ewidencyjna: **Bojanowo** - obszar wiejski, obręb: **Gołaszyn**, działka nr ewid. **1083/1**. Wnioskodawca nie jest właścicielem terenu objętego wnioskiem.

F. Adres inwestycji:

wieś Gołaszyn 11, 63-940 Bojanowo.

G. Stan formalno- prawny inwestycji:

- Wszczęcie postępowania nastąpiło po 24 września 2023 r., tj. po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), co oznacza, zgodnie z art. 59 ust. 2 tej ustawy, m.in. obowiązek stosowania przepisów art. 54 oraz 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym, tj. sprzed 24 września 2023 r.

- Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Inwestycję należy zakwalifikować do inwestycji innych, w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), zwanej dalej „ustawą”.

- Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a także rozbudowa obiektu, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy.

- Roboty budowlane polegające na przebudowie, w tym termomodernizacji, nie wymagają ustalenia warunków zabudowy, ponieważ nie powodują zmiany

zagospodarowania terenu, jednak, ponieważ związane są ze zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego, ustalono również dla nich warunki zabudowy.

1. OBSZAR ANALIZOWANY

1.1) Granice terenu objętego wnioskiem.

Granice terenu objętego wnioskiem wyznaczono na Załączniku graficznym do Wyników Analizy. Narożniki terenu oznaczono literami A- B- C- D- E- F- G.

1.2) Określenie obszaru analizowanego.

Przedmiotem inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania nieużytkowego poddasza w budynku biurowym na pomieszczenia biurowe wraz z przebudową, w tym termomodernizacją, i rozbudową budynku. W związku z inwestycją nie nastąpi istotna zmiana zagospodarowania terenu, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy. Nowa funkcja poddasza budynku odpowiadać będzie funkcji istniejącej na działce objętej inwestycją. W takim stanie faktycznym uznano, że badanie tzw. dobrego sąsiedztwa, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, jest zbędne. Ponieważ badanie tzw. dobrego sąsiedztwa dokonuje się w celu realizacji przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, wyznaczenie frontu terenu oraz obszaru analizowanego uznaje również za zbędne.

2. ANALIZA TZW. DOBREGO SĄSIEDZTWA

2.1) Parametry i gabaryty dotyczące budynku biurowego podlegającego zmianie sposobu użytkowania poddasza na pomieszczenia biurowe wraz z przebudową, w tym termomodernizacją, i rozbudową budynku.

- szerokość elewacji frontowej: minimalna – 16,9 m, maksymalna – 20,5 m,
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych: minimalna - 302 m², maksymalna - 302 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych: minimalna – 2, maksymalna - 2,
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych: minimalna - 151 m², maksymalna - 151 m²,
- liczba kondygnacji podziemnych: minimalna – 1, maksymalna - 1,
- wysokość: minimalna – 9,3 m, maksymalna – 9,8 m,
- kąt nachylenia dachu: minimalny – 45°, maksymalny – 45°,
- rodzaj poddasza – użytkowe,
- rodzaj projektowanego dachu: dwuspadowy,
- projektowany układ głównych połaci dachu: bez zmian,
- projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: bez zmian;

2.2) Parametry dotyczące terenu inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji – 2679 m²,
- na terenie inwestycji istnieje budynek biurowy, oznaczony szrafem na Załączniku graficznym do Wyników Analiz; nieużytkowe poddasze budynku podlega zmianie sposobu użytkowania na pomieszczenia biurowe; cały budynek biurowy podlega przebudowie, w tym termomodernizacji, i rozbudowie.
- na terenie inwestycji należy pozostawić bez zmian zabudowę istniejącą: budynki gospodarcze oraz budynki garażowe,
- powierzchnia zabudowy (dotyczy wszystkich budynków na terenie inwestycji): minimalna - 760 m², maksymalna - 900 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna: minimalna – 1779 m², maksymalna – 1919 m²,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu: istniejąca – 2679 m², projektowana minimalna – 20 m², projektowana maksymalna – 160 m²;

2.3) Warunki szczegółowe tzw. dobrego sąsiedztwa

W związku z inwestycją nie nastąpi istotna zmiana zagospodarowania terenu, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, a nowa funkcja poddasza budynku odpowiadać będzie funkcji istniejącej na terenie inwestycji. W takim stanie faktycznym przeprowadzenie analizy i badanie tzw. dobrego sąsiedztwa, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, uznano za zbędne.

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 uznaje się za SPEŁNIONY.

3. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

- a) Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do dróg publicznych o kategorii:
- powiatowej Nr 5475P, działka nr ewid. 751/10 w Gołaszynie (ul. Chopina w Gołaszynie),
- gminnej Nr 816074P, działka nr ewid. 1035, obręb Gołaszyn (ul. Moniuszki w Gołaszynie).
- b) Teren inwestycji przylega do drogi wewnętrznej Nr ewid. 1045, obręb Gołaszyn.

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2: SPEŁNIONY.

4. ISTNIEJĄCE LUB PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU

- a) Sposób zaopatrzenia w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego.
b) Sposób odprowadzanie ścieków – do istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej.
c) Sposób odprowadzania wód deszczowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.
d) Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego.
e) Sposób zaopatrzenia w gaz – z istniejącego przyłącza do sieci gazowej.
f) Sposób zaopatrzenia w ciepło – indywidualne źródło ciepła.
g) Sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku

w gminie Bojanowo- uchwała Nr XXVII/185/20 Rady Miejskiej w Bojanowie z dnia 29.12.2020 r.

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3: SPEŁNIONY

5. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZGODY ROLNEJ I LEŚNEJ

Teren inwestycji stanowi działkę nr ewid. 1083/1, obręb Gołaszyn. Wg. ewidencji gruntów i budynków teren inwestycji obejmuje *Inne tereny zabudowane* ozn. Bi. Teren inwestycji nie jest gruntem rolnym. Nie wymaga się uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r., ponieważ nie stanowi użytków rolnych klas I-III.

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4: SPEŁNIONY

6. SPRAWDZENIE ZGODNOŚCI DECYZJI Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI

6.1) 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. Inwestycji nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 ustawy 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, ze zm.). Inwestycja nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

6.2) Ustawa Prawo ochrony środowiska oraz przepisy szczególne do tej ustawy.

Zasięg obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, wyznaczony na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska, nie może przekroczyć granic terenu objętego wnioskiem (patrz pkt 1.1).

6.3) Ustawa Prawo budowlane

Przy zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części, a także przy przebudowie i rozbudowie stosuje się m.in. przepisy ustawy - Prawo budowlane, w tym przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

6.4) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Teren inwestycji położony jest na obszarach wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- w obszarze ekspozycji zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego miasta Bojanowa z dominantą wieży kościoła parafialnego pw. Serca Jezusowego położonym na północ od szosy Leszno- Bojanowo, wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 1158 A dnia 16.01.1990 r.,

- w zespole stanowisk archeologicznych Nr 3 – numer obszaru AZP: 67-26, ujętym w gminnej ewidencji zabytków Gminy Bojanowo.

Wymagane jest wydanie decyzji po uzgodnieniu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie.

6.5) Na podstawie art. 54 ust. 4 pkt 2a, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy, wymagane jest wydanie decyzji po uzgodnieniu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rawiczu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

6.6) Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawa o gospodarce nieruchomościami. Wg. ewidencji gruntów i budynków teren inwestycji stanowi działka nr ewid. 1083/1, która nie jest gruntem rolnym. W rozumieniu art. 92 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.) teren inwestycji nie jest nieruchomością wykorzystywaną na cele rolne. W odniesieniu do nieruchomości nie wykorzystywanej na cele rolne lub leśne nie mają zastosowania przepisy art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy (nie ma wymogu wydawania niniejszej decyzji po uzgodnieniu organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych, tj. ze Starostą Rawickim w Rawiczu i Dyrektorem Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie).

6.7) Ustawa o drogach publicznych.

Teren inwestycji stanowi obszar przyległy do pasów drogowych:

- drogi publicznej o kategorii powiatowej Nr 5475P, działka nr ewid. 751/10 w Gołaszynie (ul. Chopina w Gołaszynie),

- drogi publicznej o kategorii gminnej Nr 816074P, działka nr ewid. 1035, obręb Gołaszyn (ul. Moniuszki w Gołaszynie),

- drogi wewnętrznej Nr ewid. 1045, obręb Gołaszyn.

Wymagane jest wydanie decyzji po uzgodnieniu z właściwym zarządcą ww. dróg. W odniesieniu do drogi powiatowej wymagane jest wydanie decyzji po uzgodnieniu z Powiatowym Zarządem Dróg w Rawiczu.

W odniesieniu do dróg pozostałych zarządcą tych dróg jest organ wydający niniejszą decyzję. W związku z tym decyzja nie wymaga odrębnego uzgodnienia, a uzgodnienie nastąpi w tej decyzji (uzgodnienie pozytywne).

6.8) Ustawa o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych oraz ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 61 ust. 1 pkt 6).

Zamierzenie budowlane, objęte niniejszą decyzją, nie znajduje się w obszarze, w stosunku do którego ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, oraz w obszarze strefy kontrolowanej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 tej ustawy, a także w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu przesyłowego.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (pkt 6.1 – 6.8).

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5 i 6: SPEŁNIONY

GENERALNY WYNIK ANALIZY:

PO SPRAWDZENIU ŁĄCZNEGO SPEŁNIENIA WARUNKÓW OKREŚLONYCH W ART. 61 USTAWY WYDANIE DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY JEST MOŻLIWE.

W załączeniu:

Załącznik graficzny do Wyników Analizy w skali 1:1000

BURMISTRZ

Paulina Wolsztyńskiak

sporządził:
/arch. Błażej Mulczyński/
Bojanowo, 05.2024 r.

6413496,57

6413496,57

