
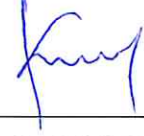






STAROSTWO POWIATOWE  
w Piotrkowie Trybunalskim  
ul. Dąbrowskiego 7  
27-300 Piotrków Trybunalski

PRACOWNIA PROJEKTOWA  
„WALKO” P.W.

91-490 ŁÓDŹ, UL. SASANEK 31A, TEL. /42/612-14-74

Rodzaj opracowania:	PROJEKT BUDOWLANY	
Obiekt:	ŚWIETLICA WIEJSKA OBIEKT KAT. IX	
Adres obiektu:	OSTRÓW, gm.. Aleksandrów dz. nr 179/16 i 179/28 obręb ostrów	
Inwestor:	GMINA ALEKSANDRÓW Aleksandrów 39B 26-337 Aleksandrów	
Zespół projektowy:		
architektura:	mgr inż. arch. Radosław Czekalski nr upr. 13/R-99/ŁOIA/06  podpis: 	mgr inż. Waldemar Kozakiewicz nr upr. 129/84/WMŁ  podpis: 
sprawdzający:	mgr inż. arch. Tomasz Bekier nr upr. 104/89/WMŁ  podpis: 	
konstrukcja:	mgr inż. Waldemar Kozakiewicz nr upr. 129/84/WMŁ  podpis: 	
inst. wod-kan: inst. c.-o.:	mgr inż. Agnieszka Marchwicka nr upr. LOD/0062/POOS/03  podpis: 	
inst. elektryczne:	mgr Paweł Chmielewski nr upr. LOD/2949/PWBE/16  podpis: 	
Data opracowania:	maj 2025r.	



# **SPIS ZAWARTOŚCI**

- 1. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**
- 2. PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**





PRACOWNIA PROJEKTOWA  
„WALKO” PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE  
Waldemar Kozakiewicz  
91-490 ŁÓDŹ, UL. SASANEK 31A, TEL. 501-709-644

RODZAJ OPRACOWANIA: **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

OBIEKT: **ŚWIETLICA WIEJSKA**

ADRES OBIEKTU: **OSTRÓW, dz. nr 179/16 I 179/28 obręb Ostrów**

INWESTOR: **GMINA ALEKSANDRÓW**  
**Aleksandrów 39B, 26-337 ALEKSANDRÓW**

PROJEKTANTCI: **WALDEMAR KOZAKIEWICZ**  
nr upr. 129/84/WŁ

**RADOSŁAW CZEKAŁSKI**  
nr upr. 13/R-99/ŁOIA/06

**AGNIESZKA MARCHWICKA**  
nr upr. LOD/0062/POOS/03

**PAWEŁ CHMIELEWSKI**  
nr upr. LOD/2949/PWBE/16

DATA OPRACOWANIA: **maj 2025r**



# SPIS ZAWARTOŚCI

STAROSTWO POWIATOWE  
w Piotrkowie Trybunalskim  
ul. Dąbrowskiego 7  
97-300 Piotrków Trybunalski

<b>OPIS TECHNICZNY .....</b>	<b>str. 1-9</b>
<b>PODSTAWA OPRACOWANIA .....</b>	<b>str. 1</b>
1. OPIS ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI .....	str. 1-2
2. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI .....	str. 1-2
3. INFORMACJA O OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ .....	str. 2
4. INFORMACJA O WPLYWIE EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ .....	str. 2
5. INFORMACJA O WPLYWIE NA ŚRODOWISKO .....	str. 2
6. ANALIZA MOŻLIWOŚCI RACJONALNEGO WYKORZYSTANIA WYSOKOEFEKTYWNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH .....	str. 2-3
7. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU ....	str. 3-4
8. INFORMACJE INNE .....	str. 5
9. POWIERZCHNIA ZABUDOWY .....	str. 5
10. INSTALACJE .....	str. 5-6
11. KOMUNIKACJA .....	str. 6
12. GOSPODARKA ODPADAMI .....	str. 6
13. OGRODZENIE FRONTOWE .....	str. 6
14. ZAGADNIENIA OCHRONY P. POŻ. ....	str. 7-9
<b>UZGODNIENIA .....</b>	<b>str. 10-27</b>
<b>OŚWIADCZENIE I UPRAWNIENIA PROJEKTANTÓW .....</b>	<b>str. 28-39</b>
<b>PROGRAM ROZBIÓRKI BUDYNKU GOSPODARCZEGO .....</b>	<b>str. 40-41</b>
<b>INFORMACJA BIOZ .....</b>	<b>str. 42-47</b>
<b>CZĘŚĆ RYSUNKOWA .....</b>	<b>str. 48</b>
<b>RYS. NR 1. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI .....</b>	<b>str. 48</b>





## OPIS TECHNICZNY

STAROSTWO POWIATOWE  
w Piotrkowie Trybunalskim  
ul. Dąbrowskiego 7  
97-300 Piotrków Trybunalski

### PODSTAWA OPRACOWANIA.

Aktualna mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych 1:500  
Decyzja znak GR.6730.4.2025 z dnia 30.04.2025r „o warunkach zabudowy”, wydana przez Wójta Gminy Aleksandrów.  
Zlecenie inwestora.

### 1. OPIS ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.

#### 1.1 PRZEDMIOT INWESTYCJI

#### 1.2 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.

Działka jest zabudowana wolnostojącym parterowym budynkiem gospodarczym przeznaczonym do rozbiórki, wiatą o konstrukcji drewnianej – częściowo do adaptacji oraz wiatą na drewno opałowe. Działka posiada przyłącze wody oraz przyłącze elektryczne. Na działce występuje zadrzewienie w postaci drzew i krzewów - samosiejek.

#### 1.3 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI.

Na przedmiotowej działce projektuje się budowę budynku świetlicy wiejskiej (budynek parterowy niepodpiwniczony). Przewiduje się częściowe wykorzystanie istniejącej wiaty jako tarasu oraz wiaty na drewno opałowe. Istniejący budynek gospodarczy (konstrukcja szkieletowa obłożona blachą, nie związany trwale z gruntem) przeznaczony jest do rozbiórki. Obsługę komunikacyjną zaprojektowanego obiektu stanowić będzie zaprojektowany układ wewnętrzny ze zjazdem z wewnętrznej drogi gruntowej oraz miejscami postojowymi na terenie działki. Na terenie działki projektuje się, także takie elementy infrastruktury technicznej jak: przebudowa doziemnej instalacji wodociągowej (adaptacja istniejącego przyłącza), doziemne instalacje kanalizacji sanitarnej w oparciu o bezodpływowy szczelny zbiornik na nieczystości płynne oraz elektrycznej – przebudowa istniejącego WLZ. Projektuje się w północno-zachodniej części nieruchomości plac zabaw dla dzieci razem z miejscem rekreacyjnym. Teren działki poza obszarem budynku i zaprojektowanymi utwardzeniami projektuje się jako zielony – biologicznie czynny. Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo na terenie działki. W celu uzyskania maksymalnej powierzchni czynnej biologicznie miejsca parkingowe będą wykonane z elementów ażurowych. Projektuje się budynek parterowy niepodpiwniczony. Dostęp dla osób niepełnosprawnych zapewni pochylnia dla niepełnosprawnych.

### 2. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI.

Wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości, geometrii dachu, określone w decyzji o warunkach zabudowy, zostały spełnione i wynoszą jak przedstawiono poniżej:

POWIERZCHNIA INWESTYCJI - 1013 m<sup>2</sup> (wskaźnik pow.=1)  
POW. ZABUD. PROJ. BUD.- 193 m<sup>2</sup> (wsk. = 0,19 w WZ 0,12-0,21 - spełnione)  
WYS. PLANOWANEJ ZABUDOWY – 6,20 m (w WZ – 5,00 – 9,00m - spełnione),  
SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ - 9,00 m (w WZ 8,0-22,00m - spełnione),  
ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH – 6 (w WZ 1-20 - spełnione),  
TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY – 516m<sup>2</sup> – 51% powierzchni działki (w WZ min. 50% - spełnione),  
OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY – w WZ nie ustala się  
KĄT NACHYLENIA POŁĄCZ DACHOWYCH - 25° (w WZ 25° - 40° - spełnione)

W.9 ODRĘBNEGO OPRAC.



## ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I KUBATURA DLA CAŁEJ INWESTYCJI.

<b>Powierzchnia użytkowa :</b>	<b><math>P_u = 154.45 \text{ m}^2</math></b>
<b>Powierzchnia zabudowy :</b>	<b><math>P_z = 193.16 \text{ m}^2</math></b>
<b>Kubatura:</b>	<b><math>V = 935 \text{ m}^3</math></b>

### 3. INFORMACJA O OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ.

Teren na którym zlokalizowana jest działka nie jest objęty ochroną konserwatorską. Realizacja ww. inwestycji nie narusza przepisów z dn. 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162 poz. 1568).

### 4. INFORMACJA O WPŁYWIE EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ.

Teren na którym zlokalizowana jest działka nie znajduje się w granicach terenu górniczego – wpływ eksploatacji nie dotyczy.

### 5. INFORMACJA O WPŁYWIE NA ŚRODOWISKO.

Projektowana inwestycja nie będzie oddziaływać negatywnie na otaczające środowisko. Budynek zaprojektowany został z materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie (zgodnie z odrębnymi przepisami), zaś wytworzone odpady podczas realizacji obiektu należy składować w wydzielonym miejscu i zapewnić cykliczny odbiór przez firmę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Docelowo odpady stałe będą gromadzone w zamykanych pojemnikach ustawionych w wyznaczonym miejscu i wywożonych na wysypisko miejskie przez koncesjonowaną firmę. Przewidziano ilość pojemników umożliwiającą pełną segregację odpadów. Pomieszczenia na odpady będą wyposażone zgodnie z wymogami §22 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

### 6. ANALIZA MOŻLIWOŚCI RACJONALNEGO WYKORZYSTANIA WYSOKOEFEKTYWNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH.

#### PODSTAWA OPRACOWANIA:

Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 21 czerwca 2013r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego  
ustawa z dnia 07.07.1994r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118, z późniejszymi zmianami)

ustawa z dnia 12.04. 2002r. - w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami)

ustawa z dnia 06.11.2008 - W sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej całość techniczno - użytkową oraz sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej (Dz.U. z 2008r. Nr 201, poz. 1240)

#### Wnioski z przeprowadzonej analizy:

##### Energia geotermalna.

Zastosowanie urządzeń wykorzystujących energię geotermalną jest niemożliwe ze względu na warunki terenowe oraz brak możliwości uzyskania właściwych temperatur wody.

##### Energia promieniowania słonecznego.

W warunkach klimatycznych panujących na obszarze Polski tego typu energia nie zapewnia stałego zapotrzebowania, a może jedynie stanowić uzupełnienie istniejących rozwiązań. Projekt instalacji elektrycznej umożliwi montaż paneli fotowoltaicznych bez dokonywania przebudowy instalacji.

##### Energia wiatru.

Zastosowanie urządzeń wykorzystujących energię wiatru jest niemożliwe ze względu na warunki terenowe oraz wysoki koszt inwestycyjny.



**Energia odnawialna pompa ciepła**

Jako źródło ciepła projektuje się zastosowanie pompy ciepła typu powietrze-woda.

Ogrzewanie grzejnikowe w systemie rozdzielaczowym. Rozdzielacze będą wyposażone w elektrozawory sterowane regulatorami temperatury z każdego pomieszczenia.

**Miejska sieć ciepłownicza**

Brak możliwości technicznych do podłączenia projektowanych obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej.

**PODSUMOWANIE**

W projektowanej inwestycji wykorzystane będą odnawialne źródła energii oraz rozwiązania umożliwiające regulację temperatury w każdym pomieszczeniu.

**7. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

(sporządzone zgodnie z art. 3 ust. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami)

**7.1. MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO OPRACOWANIA**

Aktualna mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych 1:500

Decyzja o warunkach zabudowy znak: GR.6730.4.2025 z dnia 30.04.2025 r.

Obowiązujące przepisy

Zlecenie Inwestora

**7.2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest analiza o obszarze oddziaływania projektowanego budynku usługowego 1 kondygnacyjny w zabudowie wolnostojącej z urządzeniami budowlanymi, przewidzianych do realizacji na nieruchomości nr 179/16 i 179/28, obręb Ostrów, gm. Aleksandrów, względem działek okalających tj. nr 179/17, 182/12, 182/11, 179/34, 179/33,.

**7.3. DANE WYJŚCIOWE**

POW. ZABUDOWY PROJEKTOWANEJ - 193,16 m<sup>2</sup>

MAX. WYSOKOŚĆ PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY - 4,0 m (okap) i 6,20 m (kalenica), 6,42 (ściana szczytowa w linii kalenicy)

**7.4. INFORMACJA O ODDZIAŁYWANIU**

Projektowane budynek, zaprojektowany zostały, jako wolnostojący w odległościach od granic z działkami sąsiednimi zgodnie z ww. decyzją o warunkach zabudowy oraz obowiązującymi przepisami, w tym m.in.:

- Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dn. 27 marca 2003 r. z późn. zm.);
- Ustawą Prawo Budowlane (Dz. U. z dn. 7 lipca 1994 r. z późn. zm.);
- Ustawą Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 27 kwietnia 2003 r. z późn. zm.);
- Ustawą Prawo Wodne (Dz. U. z 18 lipca 2001 r. z późn. zm.);
- Ustawą O Ochronie Przyrody (Dz. U. z 16 kwietnia 2004r. z późn. zm.);

W przeprowadzonej analizie oddziaływania projektowanego obiektu uwzględniono nieruchomości sąsiadujące z nieruchomościami 179/16 i 179/28.

Sąsiadujące działki są na dzień opracowania analizy, działkami niezabudowanymi. Od północy do objętych opracowaniem nieruchomości przylega działka drogowa.

Wysokość projektowanego okapu 4,0 m od poziomu terenu w odległości 2,77 m, w miejscu największego zbliżenia, od działki nr 179/17, wysokość w kalenicy 6,20 (w ścianie szczytowej – 6,42 m) w odległości 7,50 m od działki nr 179/17 i 4,0 m od działki nr 182/12. W pozostałych przypadkach (innych działek) odległości projektowanego budynku są większe.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się co następuje:



- przesłanianie od zaprojektowanego budynku nie występuje – brak istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.
- przesłanianie od zaprojektowanego budynku w stosunku do hipotetycznie mogących powstać w przyszłości obiektów na sąsiadujących działkach nie występuje pod warunkiem, iż będą usytuowane w odległości zgodnej z obowiązującymi przepisami tj. § 12 ust. 1 pkt 1, Rozp. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 8 kwietnia 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) tj. ze ścianą z oknami w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy działki sąsiadującej.
- projektowany budynek nie powoduje zmniejszenia nasłonecznienia obszaru terenu na działkach sąsiadujących tj. 179/17, 182/12, 182/11, 179/34, 179/33, w linii zabudowy oddalonej o 4m od granicy działki 179/16 i 179/28, w której dopuszcza się sytuowanie ściany z oknami, czyli linii zgodnej z obowiązującymi przepisami tj. § 12 ust. 1 pkt 1, Rozp. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 8 kwietnia 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), poniżej wymaganego czasu nasłonecznienia tj. 3 godzin w dniach równonocy wskazanego w § 60 ust. 1, ww. Rozporządzenia.

#### 7.5. WNIOSKI

Lokalizacja projektowanego budynku, a także jego parametry są zgodne z zapisami w wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Obiekt zaprojektowany został z materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie mieszkaniowym, a projektowana funkcja jest zgodna z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. Obiekt wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania, zaprojektowany został zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi i przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym, w odległościach od działek sąsiednich zgodnych z obowiązującymi przepisami, z poszanowaniem ładu i porządku przestrzennego i stosunków dobrosąsiedzkich.

Projektowany obiekt, nie oddziałuje na istniejące zagospodarowanie – przesłanianie i zacienianie, nie występuje w odniesieniu do istniejących obiektów zlokalizowanych na działkach sąsiadujących. Nie występuje przesłanianie pomiędzy projektowanymi budynkami i wobec obiektów na innych nieruchomościach. Spełnione są warunki nasłonecznienia dla zaprojektowanych lokali mieszkalnych oraz dla zaprojektowanego placu zabaw dzieci i miejsca rekreacyjnego dostępnego dla osób niepełnosprawnych. sąsiednich nieruchomości – przesłanianie i zacienianie, nie występuje w odniesieniu do istniejących obiektów zlokalizowanych na działkach sąsiadujących. Nie występuje przesłanianie pomiędzy projektowanymi budynkami i wobec obiektów na innych nieruchomościach. Spełnione są warunki nasłonecznienia zaprojektowanych lokali mieszkalnych oraz dla zaprojektowanego placu zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjnego dostępnego dla osób niepełnosprawnych.

Projektowany obiekt chwilowo powoduje zmniejszenie czasu nasłonecznienia obszaru nieruchomości 85, 90/3, 90/5, 90/6, lecz nie uniemożliwia przyszłościowe ich zagospodarowanie.

Obszary oddziaływania na działki sąsiednie w zakresie czasu nasłonecznienia i chwilowego zacienienia od projektowanego obiektu przedstawiono na załączniku graficznym – rysunek nr 2 do niniejszego opracowania.

Projektowany obiekt zaprojektowany został zgodnie z wymaganiami przepisów obowiązującego prawa.



## 8. INFORMACJE INNE.

Dostęp do światła dziennego - zapewniono.

Projektowany budynek nie przesłania obiektów sąsiednich.

Spełnione są wymagania §13 i §60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Granice inwestycji oznaczone na projekcie zagospodarowania działki A-B-C-D mieszczą się w zakresie opracowania określonym w decyzji o warunkach zabudowy.

## Sąsiednie nieruchomości nie stanowią użytków leśnych.

Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi (Postanowienie z dnia 8 kwietnia 2025r. znak ZS.224.3.252.2025) „przedmiotowa inwestycja nie obejmuje swoim zasięgiem gruntów leśnych”.

**Projektowany obiekt jest zgodny z Decyzją znak GR.6730.4.2025 z dnia 30.04.2025r „o warunkach zabudowy”, wydana przez Wójta Gminy Aleksandrów.**

## 9. POWIERZCHNIA ZABUDOWY.

Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku, zgodnie z PN, wynosi 193,16m<sup>2</sup>.

## 10. INSTALACJE.

10.1 Elektryczna - z przyłącza energetycznego kablowego /wg opracowania energetyki oraz Wewnętrzna Linia Zasilająca stanowiącym instalację wewnętrzną.

Przedmiotem opracowania jest budowa wewnętrznej linii zasilającej zalicznikowej (WLZ) wraz z budową rozdzielniczy głównej (RG) i obwodami zasilającymi budynek.

Projektowana linia wewnętrznej linii zasilającej zalicznikowej typu YKYżo 4x16mm<sup>2</sup> została przeznaczona do zasilania budynku. Kabel należy ułożyć na głębokości 0,7m zgodnie z trasą pokazaną na mapie zachowując przepisowe odległości przy skrzyżowaniach i zbliżeniach z innymi urządzeniami i budowlami. Kabel przyłącza 0,4kV wykonać w rurze osłonowej DVK Φ50. Kabel ułożyć na podsypce z piasku grubości 10 cm, a po ułożeniu przykryć również taką samą warstwą piasku. W celu ostrzegania innych użytkowników urządzeń podziemnych przed ewentualnym uszkodzeniem projektowanego kabla należy ułożyć nad kablem w odległości 25 cm folię kablową koloru niebieskiego o szer. 0,2 m. Końce rury zabezpieczyć kapturkami termokurczliwymi EC 50. Przed budynkiem i złączem należy pozostawić 1 metrowe zapasy kabla.

Uziemienie ochronne instalacji odbiorczej o oporności nie większej niż 30 Ω, wykonać przy pomocy bednarki ocynkowanej o wymiarach 25x4 mm (ułożonej na dnie wykopu pod kablem zalicznikowym) oraz prętów BPUM 16/1,5.

Wskaźniki energetyczne:

U=230V/400V

Pz=25,0kW

System ochrony od porażeń w układzie TNS za pomocą wyłączników instalacyjnych i różnicowo prądowych.

Po terenie projektuje się kanalizację z rur PCV dla potrzeb domofonów i innych instalacji niskoprądowych. Rury DVK 50.

## Bilans mocy

		Pi [kW]	kj	Pz [kW]
1	Pompa ciepła	8,0	1	8,0
2	Gniazda ogólne	16,0	0,247	3,95
3	Łazienka	4,0	0,5	2,0
4	Kuchnia	8,0	0,5	4,0
5	Oświetlenie	2,5	0,5	1,25
6	Kurtyny powietrzne	6,0	0,8	4,8
		<b>44,5</b>		<b>24,0</b>

## Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne

W budynku zostanie wykonane awaryjne oświetlenie ewakuacyjne. Minimalne natężenie oświetlenia w osi drogi ewakuacji, przy posadzce 1 lx a czas działania 1 godzina. Przy urządzeniach pożarowych (gaśnice) minimum 5 lx. Lampy oświetlenia awaryjnego muszą być także na zewnątrz budynku przy wyjściach ewakuacyjnych. Zasilanie lamp własnymi bateriami.

### 10.2 Wodno-kanalizacyjna.

#### 10.2.1 Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę projektowanego budynku odbywać się będzie z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy DN100mm PE istniejącym przyłączem DN40mm PE.

#### 10.2.2 Odprowadzanie ścieków sanitarnych

Ścieki sanitarne odprowadzane będą poprzez instalację kanalizacji sanitarnej w budynku i dalej poprzez instalację kanalizacji sanitarnej zewnętrznej doziemnej do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne.

#### 10.2.3 Odprowadzanie wód opadowych

W ulicy dojazdowej brak jest kanalizacji deszczowej. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą po terenie inwestycji.

## 11. KOMUNIKACJA.

Obsługę komunikacyjną stanowić będzie zjazd z gruntowej drogi wewnętrznej

Ilość miejsc parkingowych 6.

Zapewniono dostęp dla osób niepełnosprawnych poprzez zaprojektowanie pochylni dla wózków inwalidzkich.

## 12. GOSPODARKA ODPADAMI.

Odpady stałe będą gromadzone w zamykanych pojemnikach ustawionych w wyznaczonym miejscu i wywożonych na wysypisko miejskie przez koncesjonowaną firmę.

Na etapie budowy, stanowiące nadwyżkę masy ziemne będą wywożone na wysypisko lub użyte do zasypania istniejących wyrobisk. Pozostałe odpady w trakcie budowy będą wywożone i utylizowane przez koncesjonowaną firmę.

## 13. OGRODZENIE FRONTOWE.

Ogrodzenie o wysokości 180cm.

Sposób wykonania:

- podmurówka – płyta prefabrykowana 2500x270x60mm z łącznikami,
- słupki – profile stalowe zamknięte ocynkowane 60x40,
- wypełnienie – panele z drutu powlekane lub siatka powlekana,
- konstrukcja nośna – profil stalowy zamknięty ocynkowany 50x30 i ceownik 30x30,
- brama wjazdowa i furtka wejściowa – brama wjazdowa przesuwana, wykonanie j.w.



#### 14. ZAGADNIENIA OCHRONY P.POŻ.

Zgodnie z §213 pkt.2 ppkt. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 poz. 690 z dnia 12.04.2002 r. z późniejszymi zmianami), wymagania dotyczące klasy odporności pożarowej nie dotyczą budynków o kubaturze brutto do 1500m<sup>3</sup> przeznaczonych do celów turystyki i wypoczynku.

Dane obiektu:

- powierzchnia zabudowy - 193,16m<sup>2</sup>
- kubatura - 935m<sup>3</sup>
- wysokość maksymalna - 6,20m
- ilość kondygnacji nadziemnych - 1

Usytuowanie budynku w przestrzeni

Budynek zlokalizowano węższym bokiem równolegle do drogi wewnętrznej (dz. nr 176/14). Od granic pozostałych działek budynek osunięty min. 3m (dla ścian bez otworów) oraz 4m (dla ścian z otworami). Odległość do istniejących budynków na sąsiednich działkach wynosi min. 20m.

**Parametry pożarowe** występujących substancji palnych:

Substancjami palnymi w obiekcie, są typowe elementy wyposażenia tego typu lokali (drewno, materiały papierowe, plastikowe itp.);

Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego ≤500MJ/m<sup>2</sup>.

**Kategoria zagrożenia** ludzi, przewidywana ilość osób:

Budynek niski – kategoria zagrożenia ludzi ZL I. W budynku przewiduje się możliwość stałego, jednoczesnego przebywania powyżej 50 osób.

**Ocena zagrożenia wybuchem:**

Pomieszczenia i przestrzenie zagrożone wybuchem nie występują;

**Podział obiektów na strefy pożarowe:**

Cały budynek stanowi jedną strefę pożarową. Dopuszczalne wielkości stref pożarowych dla budynków ZL I niskich (10000 m<sup>2</sup>) nie zostały przekroczone.

**Klasa odporności pożarowej budynku** oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych:

Budynek niski ZL I, klasa odporności pożarowej „D” zgodnie z §212 ust. 2 Rozporządzenia WT (Dz.U. z 2002 r. nr 75, poz. 690 z późn. zmianami), wymagania klasy odporności pożarowej są spełnione w następujący sposób:

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku <sup>5)</sup>					
	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	strop <sup>1)</sup>	ściana zewnętrzna <sup>1), 2)</sup>	ściana wewnętrzna <sup>1)</sup>	przekrycie dachu <sup>3)</sup>
1	2	3	4	5	6	7
„D”	R 30	(-)	REI 30	EI 30 (0↔1)	(-)	(-)

Wszystkie materiały do wykonania konstrukcji i pokrycia dachu projektuje się jako spełniające wymagania min. NRO (drewniana konstrukcja dachu zostanie zabezpieczona do NRO poprzez malowanie np. Fobosem M-4).

Projektowane ściany z elementów ceramicznych THERMOton dwustronnie tynkowane posiadają klasę odporności pożarowej:

- 25P+W – EI240,

- 11,5 – EI120,

Ocieplenie budynku będzie wykonane w systemie NRO.

#### **Warunki ewakuacji:**

Długość przejścia ewakuacyjnego od najbardziej odległego lokalu do wyjścia z budynku nie będzie przekraczać 40 metrów.

Wyjścia ewakuacyjne z budynku – 2szt. (o szerokości skrzydła min 90cm) oddalone od siebie 8,5m – oznaczono na rzucie przyziemia.

Drzwi jednoskrzydłowe stanowiące wyjście z mieszkań projektuje się o szerokość w świetle 90 cm.

Droga pożarowa – nie jest wymagana dla budynków niskich, jednakże istniejąca gruntowa droga wewnętrzna ( dz. nr 176/14) może pełnić funkcję drogi pożarowej.

Wyłącznik ppoż. prądu - w pobliżu wejścia do budynku będzie usytuowany oznakowany wyłącznik ppoż. prądu.

W budynku zostanie wykonane awaryjne oświetlenie ewakuacyjne. Minimalne natężenie oświetlenia w osi drogi ewakuacji, przy posadzce 1 lx a czas działania 1 godzina. Przy urządzeniach pożarowych (gaśnice) minimum 5 lx. Lampy oświetlenia awaryjnego muszą być także na zewnątrz budynku przy wyjściach ewakuacyjnych. Zasilanie lamp własnymi bateriami.

Wymagane dla budynków (strefy pożarowej) minimum 10 dm<sup>3</sup>/s (zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru realizowane będzie z istniejącej sieci Ø110 zlokalizowanej w działce drogowej (dz. nr 185/1) ).

Najbliższy hydrant nadziemny do celów p.poż. jest zlokalizowany w działce drogowej nr 185/1 w odległości 50m od granicy terenu inwestycji.

Obiekt będzie wyposażony w gaśnice typu ABC o masie 2kg/100 m<sup>2</sup>, a dodatkowo na zapleczu kuchni w gaśnicę typu F.

Drzwi wewnętrzne w części zaplecza otwierające się na korytarz będą wyposażone w samozamykacze.

W uzgodnieniu z ZE budynek może być zlokalizowany w odległości 3,6m od skrajnego przewodu linii SN.

Budynek będzie wyposażony w instalację odgromową.

#### **Sąsiednie nieruchomości nie stanowią użytków leśnych.**

Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi (Postanowienie z dnia 8 kwietnia 2025r. znak ZS.224.3.252.2025) „przedmiotowa inwestycja nie obejmuje swoim zasięgiem gruntów leśnych”.



**Uwaga!** Wszystkie zastosowane wyroby, urządzenia i środki techniczne powinny posiadać aktualne atesty, aprobaty i deklaracje zgodności. Zastosowanie materiałów i wyrobów powinno być zgodne z aprobatami technicznymi i instrukcjami montażu.

PROJEKTANCI:

mgr inż. arch. Radosław Czekalski  
nr upr. 13/R-99/ŁOIA/06



mgr inż. Agnieszka Marchwicka  
nr upr. LOD/0062/POOS/03



mgr inż. Waldemar Kozakiewicz  
nr upr. 129/84/WŁ



mgr Paweł Chmielewski  
nr upr. LOD/2949/PWBE/16





**DECYZJA**

Stosownie do przepisów: art. 4 ust. 2, pkt. 2, art. 59, art. 60 ust. 1- 4, art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – po rozpatrzeniu wniosku z 2.04.2025 r. Gminy Aleksandrów, Aleksandrów 39B, 26-337 Aleksandrów, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy nieruchomości obejmującej działkę nr ewid.: 179/16 oraz część działki nr ewid.: 179/28, obr. Ostrów, gm. Aleksandrów

**USTALAM**

dla Gminy Aleksandrów, Aleksandrów 39B, 26-337 Aleksandrów  
warunki zabudowy dla nieruchomości będącej przedmiotem wniosku.

**1. Rodzaj inwestycji.**

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid.: 179/16 oraz na części działki nr ewid.: 179/28, obr. Ostrów, gm. Aleksandrów.

Rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa.

Funkcja budynku – budynek świetlicy wiejskiej, infrastruktura techniczna.

Lokalizacja – działka nr ewid.: 179/16 oraz część działki nr ewid.: 179/28, obr. Ostrów, gm. Aleksandrów.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

**2.1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) ustala się teren inwestycji o powierzchni około 0,1ha oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej decyzji „ABCD A” obejmujący działkę nr ewid.: 179/16 oraz część działki nr ewid.: 179/28, obr. Ostrów, gm. Aleksandrów;
- b) linia zabudowy – nie ustala się;
- c) intensywność zabudowy – od 0,12 do 0,21 powierzchni terenu;
- d) udział powierzchni zabudowy – od 0,12 do 0,21 powierzchni terenu;
- e) szerokość elewacji frontowej od strony frontu terenu – od 8,0m do 22,0m;
- f) wysokość zabudowy – od 5,0m n.p.t. do 9,0m n.p.t.;
- g) liczba kondygnacji:
  - naziemne – 1,
  - podziemne – 0.
- h) geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych):
  - nachylenie połaci dachu – od 25° do 40°;
  - rodzaj dachu – dwuspadowy, wielospadowy;
  - układ głównych połaci dachu – symetryczny lub inny;
  - kierunek głównej kalenicy – prostopadła lub równoległa w stosunku do frontu lub granic działki;
- i) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50% terenu;
- j) liczba miejsc do parkowania – 1-20.

**2.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) teren inwestycji znajduje się na obszarze wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
  - w granicach Sulejowskiego Parku Krajobrazowego;
  - poza granicami Obszaru Natura2000 „Dolina Środkowej Pilicy”;
  - poza granicami „Piliczańskiego” Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - poza innymi obszarami na których ustanowiono formy ochrony zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.



- b) realizacja przedmiotowej inwestycji nie będzie naruszać przepisów uchwały nr XLVII/614/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 1342),
- c) przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Pilicy” oraz na obszar Natura 2000 „Dolina Czarnej”,
- d) inwestycja objęta niniejszą decyzją, stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami), nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- e) realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.
- f) na terenie przedmiotowej nieruchomości nie występują obiekty objęte ochroną zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- g) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy zgodnie z art. 32. ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
  - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
  - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
  - niezwłocznie zawiadomić o tym Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Aleksandrów.

### **2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zapotrzebowanie na energię elektryczną – z sieci energetycznej (istniejące przyłącze);
- b) zapotrzebowanie na wodę – z sieci wodociągowej (istniejące przyłącze);
- c) zapotrzebowanie na energię ciepłą – indywidualne źródło ciepła;
- d) sposób odprowadzenia ścieków bytowych – do szczelnego zbiornika na ścieki lub do przydomowej oczyszczalni ścieków;
- e) odprowadzenie wód opadowych – na teren przedmiotowej inwestycji powierzchniowo;
- f) odpady komunalne – gromadzone i wywożone zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Aleksandrów;
- g) dostęp komunikacyjny do nieruchomości – z drogi wewnętrznej (dz. 176/14).

### **2.4. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- a) teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest poza granicami terenów i obszarów górniczych;
- b) uwarunkowania wynikające z lokalizacji w granicach terenu lub obszaru górniczego: **nie dotyczy**;
- c) teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) – Zbiornik Opoczno – 410.

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

- a) inwestycje należy realizować zapewniając poszanowanie występujących, uzasadnionych interesów osób trzecich;
- b) realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może naruszać przepisów art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, tj. powodować:
  - ograniczenia dostępu do drogi publicznej;
  - ograniczenia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności;
  - ograniczenia dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na nieruchomościach sąsiednich.
- c) należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- d) w przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci;
- e) inwestor powinien posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o jakich mowa w art. 3, pkt. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane;



- f) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

#### **2.6. Warunki wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych:**

- a) inwestycję realizować należy zgodnie z przepisami:
  - ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645 ze zmianami),
  - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zmianami),
  - ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zmianami),
  - ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zmianami),
  - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zmianami),
  - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zmianami).
- b) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia:
  - Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zmianami),
  - Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463),
  - Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 ze zmianami).
- c) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. j. w.
- d) zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne j. w., wykonanie urządzeń wodnych służących do wprowadzania do ziemi ścieków oczyszczonych w przydomowej oczyszczalni ścieków na potrzeby zwykłego korzystania z wód wymaga dokonania zgłoszenia wodnoprawnego.

#### **2.7. Decyzję niniejszą wydaje się po uzgodnieniu z:**

- a) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Piotrkowie Trybunalskim – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – Postanowienie ON-ZNS.90280.734.2025 z dnia 17.04.2025 r.
- b) Marszałkiem Województwa Łódzkiego – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin innych niż wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze i wód podziemnych – Brak uzgodnienia w terminie 14 dni, od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uznaje się za dokonane.
- c) Starostą Powiatu Piotrkowskiego w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – Brak uzgodnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uznaje się za dokonane.
- d) PGW Wody Polskie Zarządem Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – brak uzgodnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uznaje się za dokonane.
- e) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi w odniesieniu do obszaru Sulejowskiego Parku Krajobrazowego – Brak uzgodnienia w terminie 21 dni, od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uznaje się za dokonane.
- f) Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – Postanowienie ZS.224.3.252.2025 z dnia 08.04.2025 r.

#### **UZASADNIENIE:**

Wnioskiem z 2.04.2025 r. Gmina Aleksandrów, Aleksandrów 39B, 26-337 Aleksandrów, wystąpiła do Wójta Gminy Aleksandrów o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid.: 179/16 oraz na części działki nr ewid.: 179/28, obr. Ostrów, gm. Aleksandrów.

Przedmiotowe działki znajdują się na terenie pozbawionym obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasadnym było więc przeprowadzenie postępowania zgodnie z regulacjami rozdziału V ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po stwierdzeniu zgodności wniosku



z wymogami formalnymi, Wójt Gminy Aleksandrów przystąpił do rozpatrzenia przedmiotowego wniosku. Przygotowanie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami).

Stosownie do art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego (zgodnie z art. 64 ust.1 dotyczy również decyzji o warunkach zabudowy) jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z odrębnymi przepisami prawa. Rolą decyzji o warunkach zabudowy jest bowiem określenie warunków planistycznych dla projektowanej zabudowy wobec braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaganych przez art. 54 u.p.z.p., do których należą między innymi rodzaj i cechy nowej zabudowy oraz wymagania odnoszące się do ochrony interesów osób trzecich. Jest ona podejmowana na pierwszym etapie procesu inwestycyjnego i może być wydana praktycznie każdemu, kto o nią wystąpi nawet bez konieczności legitymowania się prawem do terenu. Podjęcie decyzji nie wymaga także zgody właścicieli terenów sąsiednich, czy nawet terenów na które wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy nastąpiło. Decyzja taka nie przesądza jeszcze o tym, że zamierzenie nią objęte będzie realizowane. Jest więc aktem wstępnym i nie uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych, a w efekcie do podejmowania czynności mogących doprowadzić do naruszenia interesów innych osób, w tym właścicieli terenów sąsiednich. Decyzja ustalająca warunki zabudowy dotyczy wyłącznie zagadnienia przeznaczenia terenu objętego wnioskiem, które zgodne winno być z obowiązującymi normami prawa określonymi w ustawach i aktach wykonawczych do ustaw, jak również aktach prawa miejscowego. Decyzja taka nie rozstrzyga również kwestii techniczno-budowlanych. Zagadnienia te należą w istocie do materii normowanej przez przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane i przepisy wykonawcze do tej ustawy w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Decyzja ustalająca warunki zabudowy określa zatem jedynie wymagania, jakim powinna odpowiadać planowana zabudowa, wskazując dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy nieruchomości.

W toku prowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Powierzchnia zabudowy w rozumieniu przywołanego powyżej przepisu wyniesie około 1000m<sup>2</sup> i nie osiągnie progu 0,5ha określonego w przepisach rozporządzenia j. w. dla zabudowy usługowej.

Wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy możliwe jest zgodnie z art. 61 ust. 1 wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w pkt. 1-6. Po dokonaniu przez tut. organ analizy wniosku, stwierdzono że planowana inwestycja jest zgodna z przepisami ustawy o planowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

W toku postępowania nie występowało o uzgodnienia z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do przepisów art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego zapewniono stronom możliwość czynnego udziału w postępowaniu i informowano strony o dokonywanych czynnościach.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

#### Załączniki:

Załącznik Nr 1 – część graficzna.

Załącznik Nr 2 – analiza – część tekstowa wraz z częścią graficzną.

Decyzja niniejsza jest ostateczna  
i podlega wykonaniu

od dnia 05.05.2025

Z up. WÓJTA  
Alicja Świątkiewicz  
KIEROWNIK REFERATU

Z up. WÓJTA  
Daniel Jaster  
ZASTĘPCA WÓJTY GMINY



**Otrzymują:**

- ① Gmina Aleksandrów
2. Strony postępowania
3. a/a

**STAROSTWO POWIATOWE**  
**w Piotrkowie Trybunalskim**  
**ul. Dąbrowskiego 7**  
**97-300 Piotrków Trybunalski**

**POUCZENIE:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania działań związanych z prowadzeniem prac budowlanych.
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesadza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki techniczne przewidziane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunki wynikające z innych przepisów odrębnych i szczególnych.
4. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, dostarczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Celem uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Piotrkowie Trybunalskim - Wydziału Architektury i Budownictwa, łącznie z dokumentami określonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.
7. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - 1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
  - 1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
8. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
9. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, za pośrednictwem Wójty Gminy Aleksandrów, które należy wnieść w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.
10. Stronom przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji.
11. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji, powinno mieć formę pisemnego oświadczenia i winno być złożone w biegu terminu do wniesienia odwołania wobec organu wydającego decyzję.
12. W przypadku wydania decyzji z naruszeniem terminu 90 dni od dnia złożenia wniosku podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy służy prawo do wniesienia żądania wymierzenia Wójtowi Gminy Aleksandrów kary pieniężnej.
13. Żądanie, o którym mowa powyżej wnosi się do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Wójty Gminy Aleksandrów.
14. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.
15. Decyzja niniejsza zwolniona jest z opłaty skarbowej.

**Projekt decyzji sporządził:**

**mgr Piotr Łaszek** – posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami).



**ANALIZA  
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA**

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 14 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 r., poz. 1116) dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

**budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid.: 179/16 oraz na części działki nr ewid.: 179/28, obr. Ostrów, gm. Aleksandrów.**

**Rodzaj zabudowy** – zabudowa usługowa.

**Funkcja budynku** – budynek świetlicy wiejskiej, infrastruktura techniczna.

**Lokalizacja** – działka nr ewid.: 179/16 oraz część działki nr ewid.: 179/28, obr. Ostrów, gm. Aleksandrów.

1. Teren inwestycji objęty wnioskiem znajduje się na terenie pozbawionym obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, natomiast sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.
3. W toku prowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zmianami), nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
4. W celu oceny zgodności z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego planowanego sposobu zagospodarowania terenu, przeprowadzono również analizę w zakresie łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 w punktach 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj:
  - 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia jest 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;*
  - 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
  - 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
  - 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;*
  - 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
  - 6) *zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:*
    - a) *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
    - b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,*
    - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*



5. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu inwestycji wskazanego we wniosku wyznaczono obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m, i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa powyżej.
6. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.
7. W przedmiotowej sprawie front terenu wynosi około 22,5m, a zatem trzykrotna wartość frontu to około 67,5m.
8. Obszar analizowany wyznaczono w przedmiotowej sprawie w odległości po min 57,5m od granic terenu objętego wnioskiem.
9. Załącznik graficzny do analizy sporządzono z wykorzystaniem kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.
10. W toku postępowania ustalono, że zostały łącznie spełnione wszystkie warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy określone powyżej.
11. Wyniki analizy:
  - a) **Ad. 1 „Co najmniej jedna działka sąsiednia jest 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”.**
    - w analizowanym sąsiedztwie wnioskowanego terenu znajdują się działki dostępne z tej samej drogi publicznej zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi i rekreacji indywidualnej w zabudowie jednorodzinnej i letniskowej,
    - teren inwestycji stanowi tereny upraw rolniczych i zabudowany jest dwoma wiatami oraz podziemną infrastrukturą wodociagową i energetyczną,
    - w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości występują budynki, umożliwiające określenie parametrów technicznych dla projektowanej inwestycji i określenia 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,
    - na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono następujące cechy zabudowy dla projektowanego zagospodarowania terenu:

#### Linia zabudowy:

Zgodnie z §3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 14 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 r., poz. 1116) linię nowej zabudowy ustala się w sposób następujący:

1. Linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.
2. W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.
3. Dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.
4. Linię zabudowy ustala się jako nieprzekraczalną lub obowiązującą. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.

Linia zabudowy budynków na działkach w obszarze analizowanym od strony drogi:

- 2,0m – 14,0m od granic z drogami wewnętrznymi.



Linia zabudowy wymagana zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych:

- dla dróg wewnętrznych – nie obowiązuje.

Teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest poza terenem zabudowy miejscowości Ostrów. Linia zabudowy rozgranicza teren inwestycji gdzie dopuszczona jest lokalizacja projektowanego obiektu od strony pasa drogowego drogi publicznej. W przedmiotowej w oparciu o §3.3 odstąpić można od ustalania linii zabudowy na wnioskowanym terenie.

#### Ustalono:

- Linia zabudowy – nie ustala się.

#### Intensywność zabudowy oraz nadziemna intensywność zabudowy:

Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 14 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 r., poz. 1116) intensywność zabudowy oraz nadziemną intensywność zabudowy ustala się w sposób następujący:

1. Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.
2. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.
3. Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że wskaźnik intensywności zabudowy na działkach w obszarze analizowanym wynosi do około 0,046-0,13 powierzchni działek. Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku świetlicy wiejskiej na działce częściowo zabudowanej zlokalizowanej poza terenem zabudowy na gruntach obrębu Ostrów w granicach terenu inwestycji obejmującego część działki nr ewid.: 179/16 oraz część działki nr ewid.: 179/28, obr. Ostrów, gm. Aleksandrów. Teren inwestycji charakteryzuje się powierzchnią około 0,1ha. Projektowana suma powierzchni kondygnacji wyniesie zgodnie z wnioskiem od 120m<sup>2</sup> do 210m<sup>2</sup>, co daje wnioskowany wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie od 0,12 do 0,21 powierzchni terenu inwestycji. Wnioskowana zabudowa nie zdominuje zastanego zagospodarowania działek w obszarze analizowanym. Wskaźniki w zakresie intensywności zabudowy w przedmiotowej sprawie określić można w oparciu o §4.3 w/w rozporządzenia na podstawie wartości wnioskowanej w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji.

#### Ustalono:

- teren inwestycji – 0,1ha;
- powierzchnia zabudowy projektowanej – od 120m<sup>2</sup> do 210,0m<sup>2</sup> przy maksymalnie 1 kondygnacji;
- wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,12 do 0,21 powierzchni terenu.

#### Wskaźnik udziału zabudowy:

Zgodnie z § 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 14 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 r., poz. 1116) udział powierzchni zabudowy ustala się w sposób następujący:

1. Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.
2. Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że udział zabudowy na działkach w obszarze analizowanym wynosi około 0,046-0,13. Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku świetlicy wiejskiej na działce niezabudowanej zlokalizowanej poza terenem zabudowy na gruntach obrębu Ostrów w granicach terenu



inwestycji obejmującego część działki nr ewid.: 179/16 oraz część działki nr ewid.: 179/28, obr. Ostrów gm. Aleksandrów. Teren inwestycji charakteryzuje się powierzchnią około 0,1ha. Projektowana powierzchnia zabudowy wyniesie od 120,0m<sup>2</sup> do 210,0m<sup>2</sup>, co daje wnioskowany wskaźnik zabudowy na poziomie od 0,12 do 0,21 powierzchni terenu inwestycji. Wnioskowana zabudowa nie zdominuje zastanego zagospodarowania działek w obszarze analizowanym. Wskaźnik udziału zabudowy w przedmiotowej sprawie określić można w oparciu o §5.2 w/w rozporządzenia na podstawie wartości wnioskowanej w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji.

#### Ustalono:

- teren inwestycji – 0,1ha;
- powierzchnia zabudowy projektowanego budynku – 120,0m<sup>2</sup> – 210,0m<sup>2</sup>;
- wskaźnik pow. zabudowy – 0,12 – 0,21 powierzchni terenu.

#### Szerokość elewacji frontowej:

Zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 14 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 r., poz. 1116) szerokość elewacji frontowej od strony frontu terenu dla nowej zabudowy ustala się w sposób następujący:

1. Szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %.
2. Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku świetlicy wiejskiej na działkach częściowo zabudowanych zlokalizowanych poza terenem zabudowy na gruntach obrębu Ostrów. Wnioskowana szerokość budynku wynieść ma 8,0m-22,0m. Na działkach objętych analizą znajdują się budynki dostępne z tej samej drogi publicznej o szerokościach elewacji frontowych w przedziale od 2,4m do 11,0m. Szerokość elewacji frontowej dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego określić można w oparciu o §6.2 rozporządzenia na podstawie wartości wnioskowanej, gdyż nie zdominuje ona zabudowy analizowanego obszaru i daje się w sposób harmonijny wkomponować w zastane zagospodarowanie działek występujących w analizowanym obszarze.

#### Ustalono

- szerokość elewacji frontowej dla budynku świetlicy wiejskiej – od 8,0m do 22,0m.

#### Wysokość zabudowy:

Zgodnie z § 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 14 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 r., poz. 1116) wysokość zabudowy ustala się w sposób następujący:

1. Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.
2. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach.
3. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

W obszarze analizy zlokalizowane są budynki o wysokościach w przedziale od 2,5m n.p.t do 8,5m n.p.t. Wysokość zabudowy określić można w oparciu o §7.3 rozporządzenia na podstawie wysokości wnioskowanej.

#### Ustalono:

- wysokość zabudowy dla budynku świetlicy wiejskiej – od 5,0m n.p.t. do 9,0m n.p.t.



**Geometria dachu:**

Zgodnie § 8 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 14 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 r., poz. 1116) geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się w sposób następujący:

1. Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.
2. Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

W sąsiedztwie wnioskowanego terenu występują budynki o dachach jedn- i dwupołaciowych oraz kątach nachylenia od 10° do 45°. Geometrię dachów dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego określić można w oparciu o §8 rozporządzenia na podstawie zabudowy występującej w obszarze analizowanym oraz z uwzględnieniem parametrów wnioskowanych.

**Ustalono:**

- nachylenie połaci dachu – od 25° do 40°;
- rodzaj dachu – dwuspadowy, wielospadowy;
- układ głównych połaci dachu – symetryczny lub inny;
- kierunek głównej kalenicy – prostopadła lub równoległa w stosunku do frontu lub granic działki;

**Udział powierzchni biologicznie czynnej:**

Zgodnie z § 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 14 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 r., poz. 1116) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w sposób następujący:

1. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.
2. Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach w obszarze analizowanym wynosi od 50% do 70%. Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku świetlicy wiejskiej w granicach terenu inwestycji obejmującego działkę nr ewid.: 179/16 oraz część działki nr ewid.: 179/28, obr. Ostrów, gm. Aleksandrów. Teren inwestycji charakteryzuje się powierzchnią około 0,1ha. Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w przedmiotowej sprawie określić można w oparciu o §9.2 w/w rozporządzenia na min. 50% pow. terenu inwestycji.

**Ustalono:**

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% pow. terenu.

**Minimalna liczba miejsc do parkowania:**

Zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 14 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 r., poz. 1116) minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku świetlicy wiejskiej. W przedmiotowej sprawie liczbę miejsc do parkowania ustalić można w oparciu o §10 rozporządzenia w liczbie 1-20 miejsca do parkowania.



**Podsumowanie:**

- Realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w granicach nieruchomości obejmującej działkę nr ewid.: 179/16 oraz część działki nr ewid.: 179/28, obr. Ostrów, gm. Aleksandrów, stanowić będzie kontynuację funkcji oraz sposobu zagospodarowania terenu w nawiązaniu do działek sąsiednich.
- Parametry dla projektowanej zabudowy ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy oraz zgodnie z wnioskiem w sposób następujący:
  - a) ustala się teren inwestycji o powierzchni około **0,1ha** obejmujący działkę nr ewid.: 179/16 oraz część działki nr ewid.: 179/28, obr. Ostrów, gm. Aleksandrów;
  - b) linia zabudowy – **nie ustala się**;
  - c) intensywność zabudowy – od **0,12** do **0,21** powierzchni terenu;
  - d) udział powierzchni zabudowy – od **0,12** do **0,21** powierzchni terenu;
  - e) szerokość elewacji frontowej od strony frontu terenu – od **8,0m** do **22,0m**;
  - f) wysokość zabudowy – od **5,0m** n.p.t. do **9,0m** n.p.t.;
  - g) liczba kondygnacji:
    - naziemne – **1**,
    - podziemne – **0**.
  - h) geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych):
    - nachylenie połaci dachu – od **25°** do **40°**;
    - rodzaj dachu – **dwuspadowy, wielospadowy**;
    - układ głównych połaci dachu – **symetryczny lub inny**;
    - kierunek głównej kalenicy – **prostopadła lub równoległa w stosunku do frontu lub granic działki**;
  - i) udział powierzchni biologicznie czynnej – **min. 50% terenu**;
  - j) liczba miejsc do parkowania – **1-20**;
  - **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 1 – jest spełniony.**
- a) **Ad. 2 „Teren ma dostęp do drogi publicznej”;**
  - zgodnie z art. 2 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami), za dostęp do drogi publicznej uznaje się bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
  - teren inwestycji graniczy z drogą wewnętrzną,
  - obsługa komunikacyjna odbywa się będzie z drogi wewnętrznej,
  - **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 2 – jest spełniony.**
- b) **Ad.3 „Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”.**
  - istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
  - na przedmiotowym terenie zlokalizowane są przyłącza do sieci energetycznej i wodociągowej,
  - brak jest sieci kanalizacji sanitarnej,
  - w zakresie infrastruktury technicznej:
    - zapotrzebowanie na energię elektryczną – z sieci energetycznej (istniejące przyłącze);
    - zapotrzebowanie na wodę – z sieci wodociągowej (istniejące przyłącze);
    - zapotrzebowanie na energię ciepłą – **indywidualne źródło ciepła**;
    - sposób odprowadzenia ścieków bytowych – **do szczelnego zbiornika na ścieki lub do przydomowej oczyszczalni ścieków**;
    - odprowadzenie wód opadowych – **na teren przedmiotowej inwestycji powierzchniowo**;
    - odpady komunalne – **gromadzone i wywożone zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Aleksandrów**;
  - **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 3 – jest spełniony.**

c) **Ad.4 „Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”.**

- zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty rolnicze klasy I-III oraz grunty leśne Ls podlegają ochronie. Zmiana przeznaczenia tych gruntów wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego na nierolnicze, która może być dokonana wyłącznie w trybie uchwalania planu miejscowego,
- teren inwestycji w liniach rozgraniczających stanowią grunty sklasyfikowane jako grunty orne kl. RVIZ, częściowo zadrzewione,
- teren inwestycji zlokalizowany jest poza gruntami leśnymi Ls oraz poza gruntami objętymi uproszczonym planem urządzenia lasu,
- w związku z powyższym przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego na nierolnicze, gdyż zlokalizowany będzie poza gruntami podlegającymi ochronie,
- **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 4 – jest spełniony.**

d) **Ad. 5 „Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.**

- teren inwestycji znajduje się na obszarze wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego:
  - w granicach Sulejowskiego Parku Krajobrazowego,
  - poza granicami Obszaru Natura2000 „Dolina Środkowej Pilicy”,
  - poza granicami Obszaru Natura2000 „Dolina Czarnej”,
  - poza granicami „Piliczańskiego” Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - poza innymi obszarami na których ustanowiono formy ochrony zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.
- zgodnie z przepisem art. 73 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zmianami) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z ustanowienia w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 i 1718) parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody oraz ich otulin,
- realizacja przedmiotowej inwestycji będzie naruszać przepisów uchwały nr XLVII/614/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 1342),
- przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Pilicy” oraz na obszar Natura 2000 „Dolina Czarnej”,
- na terenie przedmiotowej nieruchomości nie występują obiekty objęte ochroną zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach,
- realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- na przedmiotowym terenie nie występują urządzenia melioracji wodnych,
- teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) – **Zbiornik Opoczno – 410**,
- teren inwestycji położony jest poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne,
- realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne,
- projekt budowlany uwzględniać będzie zapisy i ustalenia przepisów w zakresie lokalizacji budynków, w tym między innymi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- teren inwestycji projektowany do zabudowy zlokalizowany jest poza strefą zakazu zabudowy budynkami mieszkalnymi albo budynkami o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wynikającej z przepisu art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t. j. Dz. U z 2021 r., poz. 724 ze zmianami),



- projektowana inwestycja nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko,
- w toku prowadzonego postępowania stwierdzono, iż przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, należy uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach,
- zgodnie bowiem z §3 ust. 1 pkt. 57 powyższego rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zaliczana jest zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
  - 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
  - 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, przy czym zgodnie z §1 ust. 2 pkt. 2 rozporządzenia przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia,
- teren inwestycji położony jest w granicach obszaru objętego jedną z form ochrony przyrody – Sulejowski Park Krajobrazowy,
- powierzchnia zabudowy w rozumieniu przywołanego powyżej przepisu nie przekroczy powierzchni 0,1ha (teren inwestycji objęty wnioskiem) i nie osiągnie progu 0,5ha określonego w przepisach rozporządzenia j. w. dla zabudowy usługowej,
- nie znaleziono zatem przesłanek do wymagania w przedmiotowej sprawie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowego przedsięwzięcia,
- przedmiotowa inwestycja, nie będzie naruszać chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich,
- stwierdzono brak sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5 – jest spełniony.**

e) **Ad. 6 „Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy”**

- inwestycja zlokalizowana będzie poza obszarem:
- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,
- **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 6 – jest spełniony.**

12. Wnioski

- a) w wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały łącznie spełnione wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 dla wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji,
- b) w analizowanym sąsiedztwie wnioskowanego terenu występują działki zabudowane budynkami, o parametrach umożliwiających określenie cech i wskaźników zabudowy dla projektowanej inwestycji – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 1 – jest spełniony,**
- c) teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 2 – jest spełniony,**
- d) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 3 – jest spełniony,**

- e) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne – *warunek art. 61 ust. 1 pkt. 4 – jest spełniony*,
- f) nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi – *warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5 – jest spełniony*,
- g) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *warunek art. 61 ust. 1 pkt. 6 – jest spełniony*.

13. Zostały zatem spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. Stwierdzono również, że istnieje możliwość określenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji i wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowych działek zgodnie ze złożonym wnioskiem w liniach rozgraniczających teren inwestycji.

Załącznik:

Część graficzna

Z up. WÓJTA  
Daniel Jasion  
ZASTĘPCA WÓJTY GMINY

Projekt analizy opracował:

mgr Piotr Łaszek – posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami).





STAROSTWO POWIATOWE  
w Piotrkowie Trybunalskim  
Łódź, 08-04-2025 r.  
ul. Dąbrowskiego 7  
97-300 Piotrków Trybunalski

Zn. spr.: ZS.224.3.252.2025

<b>URZĄD GMINY</b> w Aleksandrowie	
Data wpływu	08. 04. 2025
Nr rejestru:	3281
Zał.	Podpis: <i>MZ</i>
Znak sprawy:	

## Postanowienie

Na podstawie przepisów:

- art. 126 w związku z art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.),
- art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),
- art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82 ze zm.),

## postanawiam

**umorzyć** postępowanie administracyjne w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej na częściach działek o numerach ewid. 179/16, 179/28, w obrębie Ostrów, gm. Aleksandrów, **jako bezprzedmiotowe**.

## Uzasadnienie

W dniu 07.04.2025 r. r. do tutejszego organu wpłynął wniosek Wójta Gminy Aleksandrów z dnia 07.04.2025 r., znak GR.6730.4.2025 o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr ewid.: 179/16 oraz dla część działki nr ewid.: 179/28, obr. Ostrów, gm. Aleksandrów.

Z przesłanego do uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy wynika, że planowana inwestycja polegająca na budowie budynku świetlicy wiejskiej, nie będzie realizowana na gruntach leśnych.

W związku z tym, iż Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jest organem właściwym w sprawach ochrony gruntów leśnych, z wyjątkiem obszarów parków narodowych, gdzie właściwym jest dyrektor parku, umarzam postępowanie uzgadniające w przedmiotowej sprawie, gdyż zgodnie z przesłaną dokumentacją, przedmiotowa inwestycja nie obejmuje swym zasięgiem gruntów leśnych.

Mając powyższe na uwadze, postępowanie stało się bezprzedmiotowe, ponieważ brak jest podstawy do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy.

**Pouczenie:**

Od postanowienia służy Inwestorowi zażalenie do Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych, ul. Grójecka 127, 02-124 Warszawa, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia za pośrednictwem Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi, ul. Jana Matejki 16.

Z upoważnienia  
Dyrektora RDLP w Łodzi

mgr Michał Stebnicki  
Zastępca Dyrektora ds.  
Ekonomicznych  
Regionalnej Dyrekcji Lasów  
Państwowych w Łodzi  
/podpisano elektronicznie/

**Otrzymują:**

1. Wójt Gminy Aleksandrów  
- eDoręczenia -
2. Gmina Aleksandrów  
- eDoręczenia -

za potwierdzeniem odbioru

STAROSTWO POWIATOWE  
Aleksandrów, 15 maja 2025r.  
ul. Dąbrowskiego 7  
97-300 Piotrków Trybunalski

## OŚWIADCZENIE

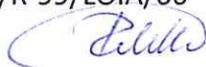
Na podstawie art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. 2013 poz. 1409 z późniejszymi zmianami)

### OŚWIADCZAM

Że projekt budowlany – branża architektura – projekt zagospodarowania działki - świetlicy wiejskiej na działkach nr 179/16 i 179/28 w Ostrowie gm. Aleksandrów został sporządzony zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy znak GR.6730.4.2025 z dnia 30.04.2025r, wydaną przez Wójta Gminy Aleksandrów, uzgodnieniami załączonymi do projektu, wymaganiami ustawy oraz obowiązującymi przepisami prawnymi oraz normami i zasadami wiedzy technicznej.

#### PROJEKTANCI:

mgr inż. arch. Radosław Czekalski  
nr upr. 13/R-99/ŁOIA/06



mgr inż. Waldemar Kozakiewicz  
nr upr. 129/84/WŁ



mgr inż. Agnieszka Marchwicka

nr upr. LOD/0062/POOS/03



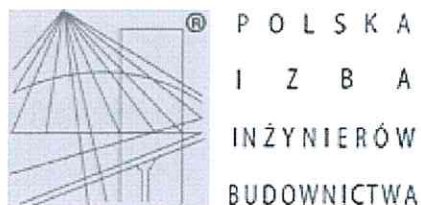
mgr Paweł Chmielewski

nr upr. LOD/2949/PWBE/16









### Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

ŁOD-N35-MSJ-XZC \*

Pan Waldemar KOZAKIEWICZ o numerze ewidencyjnym ŁOD/BO/1487/02

adres zamieszkania ul. Sasanek 31A, 91-490 Łódź

jest członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2025-01-01 do 2025-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2025-01-05 roku przez:

Jacek Szer, Przewodniczący Rady Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 78<sup>1</sup> K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarczy złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.piib.org.pl](http://www.piib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.





Łódź

14 sierpnia 84 r.  
~~STAROSTWO POWIATOWE~~  
w Piotrkowie Trybunalskim  
ul. Dąbrowskiego 7  
97-300 Piotrków Trybunalski

Nr 129/84/WML

# DECYZJA O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 5 ust. 1 p. 1. i § 13 ust. 1 pkt. 2 lit.

rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r.

w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 46) stwierdza się

ż: Obywatel(ka) Waldemar KOZAKIEWICZ

(imię i nazwisko)

magister inżynier budownictwa

(tytuł naukowy-zawodowy)

urodzony(a) dnia 31 lipca 19 56 r. w Gózdapi

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonania samodzielnej funkcji

kierownika budowy i robót

(rodzaj funkcji)

w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

(rodzaj specjalności techniczno-budowlanej)

w zakresie

(specjalizacja zawodowa)

WA KR/1981/XI MA-BUA-14 DN 11 XII 7-83 1708

URZĄD MIASTA ŁODZI  
DEPARTAMENT STRATEGII I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104  
tel. 42 636 54-40, fax 42 633 40, 2

WALDEMAR KOZAKIEWICZ  
mgr inż. budownictwa  
upr. bud. Nr 123 84 WML  
Łódź, Łybiecowa 142 m 242

Za zgodność  
z oryginałem

mgr inż. WALDEMAR KOZAKIEWICZ  
upr. bud. w spec. konstrukcyjno-budowlanej  
91-403 1000, 1001  
tel. 79-42 51 11

Obywatel(ka) Waldemar Kozakiewicz jest upoważniony(a) do:

(imię i nazwisko)

- 1/ kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i wodno-melioracyjnych,
- 2/ sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych wszelkich budynków i budowli
- 3/ sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych:
  - a/ budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji projektów typowych i powtarzalnych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działki związanych z realizacją tych budynków,
  - b/ budowli nie będących budynkami.

Otrzymuje

Ob. Waldemar Kozakiewicz  
w/m, ul. Zgierska 142 m.242

Waldemar Kozakiewicz

m. p.

(podpis pieczęć)

OPŁATA  
ARBOWA

20

OPŁATA  
ARBOWA

OPŁATA  
ARBOWA

20

10 10

5 lat / 2-5





IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Radosław Zbigniew Czekalski**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **13/R-99/ŁOIA/06**, jest wpisany na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LO-0526**.

Członek czynny od: 20-02-2007 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 19-11-2024 r. Łódź.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2025 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Renata Kula, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**LO-0526-E735-4C7C-19BD-36B3**







STAROSTWO FOWIATOWE  
w Piotrkowie Trybunalskim  
ul. Dąbrowskiego 7  
97-300 Piotrków Trybunalski

IZBA ARCHITEKTÓW  
~~IZBA ARCHITEKTÓW~~

URZĄD MIASTA ŁÓDZI  
DEPARTAMENT URBANISTYKI I ROZWOJU GOSPODARSTWA  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

KOMISJA KWALIFIKACYJNA  
ŁÓDZKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY ARCHITEKTÓW

L.dz. OKK/241/06w

Łódź, dnia 8 grudnia 2006r.

# DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364 oraz Nr 169, poz. 1419 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247), oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682)

stwierdza się, że

Pan mgr inż. architekt **Radosław Czekalski** ur. dnia 09.08.1976 r. w Łodzi  
posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową i nadaje się

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE Nr 13/R-99/ŁOLA/06**  
w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji niniejszej przysługuje odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów za pośrednictwem Łódzkiej Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej, która wydała decyzję. Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

1. Przewodniczący OKK - mgr inż. arch. Andrzej Piech -
2. Wiceprzewodniczący OKK - mgr inż. Dariusz Kruk -
3. Sekretarz OKK - mgr inż. arch. Wojciech Walter -
4. Członek OKK - dr inż. Przemysław Szymański -
5. Członek OKK - Krzysztof Wiehliński -
6. Prawnik - mgr Krystyna Biernacka-Puzder -

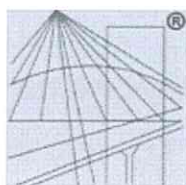
## Otrzymują:

1. Pan mgr inż. arch. Radosław Czekalski  
Ul. Łączna 11A m. 17, 93-019 Łódź
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego  
Ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa
3. Rada Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów  
Al. Kościuszki 33/35, 90-418 Łódź
4. a/a





STAROSTWO POWIATOWE  
w Piotrkowie Trybunalskim  
ul. Dąbrowskiego 7  
97-300 Piotrków Trybunalski



P O L S K A  
I Z B A  
INŻYNIERÓW  
BUDOWNICTWA

## Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

ŁOD-B5L-A5F-MSA \*

Pani Agnieszka MARCHWICKA o numerze ewidencyjnym ŁOD/IS/5803/03

adres zamieszkania [REDACTED]

jest członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2025-01-01 do 2025-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2024-12-13 10:53:09 roku przez:

Piotr Parkitny, Zastępca Przewodniczącego Rady Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 781 K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarczy złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.piib.org.pl](http://www.piib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.





STAROSTWO POWIATOWE  
w Piotrkowie Trybunalskim  
ul. Dąbrowskiego 7  
97-300 Piotrków Trybunalski

Łódzka Okręgowa  
Izba Inżynierów Budownictwa  
90-007 Łódź, Pl. Komuny Paryskiej 5A  
tel./fax (0-42) 632-97-39  
NIP 725-18-49-050, REGON 473043690

Łódź, dnia 23 października 2003 r.

Łódzka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa  
Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna

sygn. akt .KK/D/7131/62/03

## DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (*Dz. U. z 2001 r. Nr 5 poz. 42, z późn. zm.*) i art. 12 ust. 1 i 5, art. 13 ust. 1 pkt 1, art. 14 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (*tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 106 poz. 1126 z późn. zm.*) oraz § 9 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (*Dz. U. z 1995 r. Nr 8 poz. 38, z późn. zm.*).

### Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna n a d a j e

Pani Agnieszce Marchwickiej

magistrowi inżynierowi inżynierii środowiska  
urodzonej dnia .

### UPRAWNIENIA BUDOWLANE

numer ewidencyjny LOD/0062/POOS/03

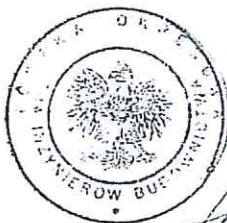
do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń  
ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych  
szczegółowy zakres uprawnień jest określony na odwrocie niniejszej decyzji

### UZASADNIENIE

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Łodzi po ustaleniu na podstawie złożonych dokumentów w dniu 31 lipca 2003 r., że spełnione zostały warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz na podstawie protokołów z postępowania kwalifikacyjnego oraz z przeprowadzonego egzaminu, uchwałą Nr 18/03 z dnia 22 października 2003 r. stwierdziła, że Pani Agnieszka Marchwicka posiada wymagane prawem wykształcenie i praktykę zawodową konieczną do uzyskania uprawnień budowlanych w ww. specjalności i uzyskała pozytywny wynik egzaminu na uprawnienia budowlane.

#### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Łodzi w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



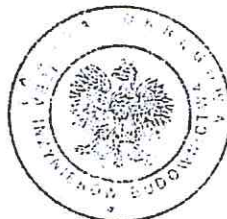
Sekretarz  
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej  
mgr inż. Henryk Małasiński

Przewodniczący  
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej  
mgr inż. Wacław Sawicki

Z-ca Przewodniczącego  
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej  
mgr inż. Zbigniew Cichoński

Pani Agnieszka Marchwicka jest upoważniona do:

- 1) projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowania nadzoru autorskiego zgodnie z art. 14 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego;
- 2) sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych zgodnie z art. 13 ust. 4 Prawa budowlanego;
- 3) sporządzenia projektów zagospodarowania działki i terenu zgodnie z art. 34 ust. 3b Prawa budowlanego w związku z § 4 ust. 4 rozporządzenia MGPIB.



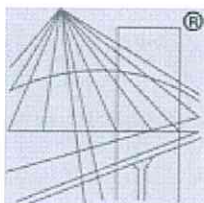
Sekretarz  
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej  
mgr inż. Henryk Małasiński

Przewodniczący  
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej  
mgr inż. Wacław Sawicki

Z-ca Przewodniczącego  
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej  
mgr inż. Zbigniew Cichoński

Otrzymują:

1. Pani Agnieszka Marchwicka
2. Okręgowa Rada Izby ŁOIIB;
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego;
4. a/a.



P O L S K A  
I Z B A  
INŻYNIERÓW  
BUDOWNICTWA

STAROSTWO POWIATOWE  
w Piotrkowie Trybunalskim  
ul. Dąbrowskiego 7  
97-300 Piotrków Trybunalski

### Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

ŁOD-1NJ-JRM-NP2 \*

Pan Paweł Michał CHMIELEWSKI o numerze ewidencyjnym ŁOD/IE/0139/16  
adres zamieszkania Waławów 9, 26-337 Aleksandrów  
jest członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane  
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.  
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2025-01-01 do 2025-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2024-12-30 roku przez:

Jacek Szer, Przewodniczący Rady Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 78<sup>1</sup> K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go  
kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na  
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.piib.org.pl](http://www.piib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów  
Budownictwa.





38

Łódzka Okręgowa  
Izba Inżynierów Budownictwa  
91-425 Łódź, ul. Północna 39  
tel. (0-42) 632-97-39, fax (0-42) 630-56-39  
NIP 725-18-49-050, REGON 473043690  
Łódzka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa  
Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna

OKK/2891/695/16  
sygn. akt. KK/D/7131-2/2949/16

STAROSTWO POWIATOWE  
w Piotrkowie Trybunalskim  
Łódź, dnia 14 czerwca 2016 r.  
ul. Dąbrowskiego 7  
97-300 Piotrków Trybunalski

## DECYZJA

Na podstawie art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (*tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 23*) w związku z art. 11 ust. 1 i art. 24 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (*tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 1946 z późn. zm.*), art. 12 ust. 1, ust. 2, ust. 3 i ust. 4c pkt 3, art. 13 ust. 1, 2, 3 i 4, art. 14 ust. 1 pkt 4c i ust. 3 pkt 5 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (*tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 290*), oraz § 14 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (*Dz. U. z 2014 r., poz. 1278*), po ustaleniu, że zostały spełnione warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym

**Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna  
Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa  
stwierdza, że**

**Pan Paweł Michał Chmielewski**

magister  
kierunek elektrotechnika

urodzony dnia 23 maja 1985 r. w Opocznie

**otrzymuje**

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**

**numer ewidencyjny LOD/2949/PWBE/16**

**do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń  
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń  
elektrycznych i elektroenergetycznych**

## UZASADNIENIE

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 K.p.a. odstępuje się od uzasadnienia decyzji. Zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwrocie decyzji.

### Pouczenie

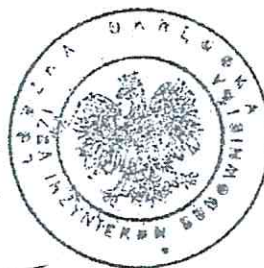
Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Łodzi, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

Skład Orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej  
Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa:

Przewodniczący Składu Orzekającego OKK ŁOIIB  
mgr inż. Zbigniew Cichoński

Członek Składu Orzekającego OKK ŁOIIB  
mgr inż. Wacław Sawicki

Członek Składu Orzekającego OKK ŁOIIB  
mgr inż. Tomasz Kluska



Pan Paweł Chmielewski jest upoważniony do:

- 1) projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowania nadzoru autorskiego oraz kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi związanymi z obiektem budowlanym takim jak: sieci, instalacje i urządzenia elektryczne i elektroenergetyczne, w tym kolejowe, trolejbusowe i tramwajowe sieci trakcyjne, sieci trakcyjne metra, wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi zasilania, w tym kolejowej, trolejbusowej i tramwajowej sieci trakcyjnej, sieci trakcyjne metra oraz elektrycznego ogrzewania rozjazdów, zgodnie z art. 14 ust. 3 pkt 5 Prawa budowlanego i § 14 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju;
- 2) sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu, zgodnie z § 10 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju;
- 3) kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzorowania i kontroli technicznej wytwarzania tych elementów oraz do wykonywania nadzoru inwestorskiego, zgodnie z art. 13 ust. 3 Prawa budowlanego;
- 4) sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych, zgodnie z art. 13 ust. 4 Prawa budowlanego, z zastrzeżeniem art. 62 ust. 5 Prawa budowlanego.

Skład Orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej  
Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa:

Przewodniczący Składu Orzekającego OKK ŁOIIB  
mgr inż. Zbigniew Cichoński

Członek Składu Orzekającego OKK ŁOIIB  
mgr inż. Wacław Sawicki

Członek Składu Orzekającego OKK ŁOIIB  
mgr inż. Tomasz Kluska

*Cichoński*

*Sawicki*

*Kluska*



Otrzymują:

1. Paweł Chmielewski  
Wacławów 9  
26-337 Aleksandrów;
2. Rada Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa;
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego;
4. a/a.



PRACOWNIA PROJEKTOWA  
„WALKO” PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE  
Waldemar Kozakiewicz  
91-490 ŁÓDŹ, UL. SASANEK 31A, TEL. 501-709-644

RODZAJ OPRACOWANIA: **PROGRAM ROZBIÓRKI BUD. GOSPODARCZEGO**

OBIEKT: **ŚWIETLICA WIEJSKA**

ADRES OBIEKTU: **OSTRÓW, dz. Nr 179/16 I 179/28 obręb Ostrów**

INWESTOR: **GMINA ALEKSANDRÓW  
Aleksandrów 39B, 26-337 ALEKSANDRÓW**

BRANŻA: **ROZBIÓRKI**

PROJEKTANT: **mgr inż. WALDEMAR KOZAKIEWICZ**



DATA OPRACOWANIA: **maj 2025r**



## **PROGRAM ROZBIÓRKI BUDYNKU GOSPODARCZEGO ORAZ CZĘŚCI WIATY**

Przedmiotowy budynek jest parterowy niepodpiwniczony. Powierzchnia zabudowy 43,000m<sup>2</sup>, wysokość 2,50-3,10m, kubatura 120m<sup>3</sup>.

Przy jego wznoszeniu zastosowano następujące rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe:

- fundamenty – niezwiązany trwale z gruntem – bloczki betonowe,
- ściany – szkielet drewniany obłożony blachą trapezową, ocieplenie wełną mineralną,
- dach drewniany pokryty blachą trapezową,
- budynek jest wewnątrz wykończony laminowaną płytą,
- posadzka - płyta OSB pokryta wykładziną PCV,
- wejście do budynku stanowią drzwi drewniane o wymiarach 90x200cm,
- stolarka okienna – drewniana.

Budynek jest wyposażony w instalację elektryczną oraz posiada ujęcie wody z istniejącego przyłącza.

Rozbiórkę przeprowadzić należy w następujący sposób:

- odłączyć budynek od sieci elektrycznej i wodociągowej,
- przy pomocy koparki rozebrać część nadziemną,
- elementy posadzki i fundamentów będą usunięte podczas wykonywania wykopu pod projektowany budynek,
- powstałe po rozbiórce materiały wywieźć na wysypisko.

W miejscu projektowanego tarasu na nawierzchni utwardzonej zlokalizowane są trzy wiaty o niezależnej konstrukcji stykające się ze sobą okapami dachu.

Z uwagi na kolizję z projektowanym budynkiem przewiduje się rozbiórkę dwóch wiat zlokalizowanych przy projektowanym budynku.

Wiaty wykonano w konstrukcji drewnianej, pokrycie gontem bitumicznym. Każda z wiat posiada niezależne rynny i rury spustowe. Wiaty przeznaczone do rozbiórki są o wymiarach w rzucie 3,0x3,0m i wysokości do okapu 2,35m i w kalenicy 3,13m. Konstrukcję stanowią słupy i rygle o wymiarach 14x14cm oraz krokwie 6x12cm.

Rozbiórkę wiat przeprowadzić należy w następujący sposób:

- demontaż pokrycia dachu (pokrycie bitumiczne – po rozbiórce przekazać do utylizacji),
- demontaż konstrukcji drewnianej,
- usunięcie kotew mocujących słupy,
- rozbiórka części utwardzenia kolidującego z projektowanym budynkiem świetlicy,
- powstałe po rozbiórce materiały wywieźć na wysypisko.

**PROJEKTANT:**

mgr inż. Waldemar Kozakiewicz  
nr upr. 129/84/WŁ





PRACOWNIA PROJEKTOWA  
„WALKO” PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE  
Waldemar Kozakiewicz  
91-490 ŁÓDŹ, UL. SASANEK 31A, TEL. 501-709-644

RODZAJ OPRACOWANIA: **INFORMACJA BIOZ**

OBIEKT: **ŚWIETLICA WIEJSKA**

ADRES OBIEKTU: **OSTRÓW, dz. Nr 179/16 I 179/28 obręb Ostrów**

INWESTOR: **GMINA ALEKSANDRÓW**  
**Aleksandrów 39B, 26-337 ALEKSANDRÓW**

BRANŻA: **INFORMACJA BIOZ**

PROJEKTANTCI: **mgr inż. WALDEMAR KOZAKIEWICZ**

**mgr inż. arch. RADOSŁAW CZEKALSKI**

DATA OPRACOWANIA: **maj 2025r**





▪ *Spis zawartości:*

- Zakres robót
- Wykaz istniejących obiektów budowlanych
- Elementy zagospodarowania działki, które mogą stwarzać zagrożenie
- Przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót
- Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych
- Środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych

▪ *Zakres robót*

Opracowaniem niniejszym objęta jest budowa zespołu świetlicy wiejskiej oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

Projekt przewiduje przeprowadzenie następujących prac:

- przygotowanie terenu do prowadzenia prac budowlanych
- wykonanie prac fundamentowych
- wykonanie konstrukcji ścian konstrukcyjnych
- wykonanie konstrukcji dachu z pokryciem
- wykonanie ścian wewnętrznych
- wykonanie infrastruktury wewnętrznej i zewnętrznej
- wykonanie prac wykończeniowych wewnętrznych w obiekcie
- wykonanie prac wykończeniowych na zewnątrz
- wykonanie prac na terenie
- uprzątnięcie placu i zakończenie budowy

▪ *Wykaz istniejących obiektów budowlanych*

Na terenie planowanej inwestycji zlokalizowany jest parterowy, nie podpiwniczony budynek gospodarczy, elementy małej architektury, teren utwardzony z prowizorycznym zadaszeniem oraz stare elementy uzbrojenia.

▪ *Elementy zagospodarowania działki, które mogą stwarzać zagrożenie*

W trakcie prowadzenia prac budowlanych na działce należy szczególną uwagę zwracać na elementy, takie jak:

- infrastruktura podziemna (istniejąca pozostałości przyłączy)
- grunt
- i inne

Z tego względu prace przy wykopach wznoszeniu konstrukcji budynków, konstrukcji dachu należy wykonywać z szczególną ostrożnością.

Uwagę należy zwrócić na właściwe zabezpieczenie placu budowy:

- Teren budowy lub robót powinien być ogrodzony, wysokość ogrodzenia powinna wynosić, co najmniej 1,8 m, zaleca się wyższe ogrodzenie. W ogrodzeniu powinny być wykonane oddzielne bramy dla ruchu pieszego oraz pojazdów mechanicznych i maszyn budowlanych
- Przejścia i strefy niebezpieczne powinny być oświetlone i oznakowane znakami ostrzegawczymi lub znakami zakazu.
- Strefa niebezpieczna, w której istnieje zagrożenie spadania z wysokości przedmiotów, powinna być ogrodzona balustradami i oznakowana. Strefa ta nie może wynosić mniej niż 1/10 wysokości, z której

mogą spadać przedmioty, lecz nie mniej niż 6,0m. Przejścia, przejazdy i stanowiska pracy w strefie niebezpiecznej powinny być zabezpieczone daszkami ochronnymi. Daszki ochronne powinny znajdować się na wysokości nie mniejszej niż 2,4m nad terenem w najniższym miejscu i być nachylone pod kątem 45° w kierunku źródła zagrożenia. Pokrycie daszków powinno być szczelne i odporne na przebicie przez spadające przedmioty.

#### ■ *Przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót*

Największe zagrożenia wystąpią podczas prac ziemnych oraz przy, wykonywaniu konstrukcji obiektu i instalacji zewnętrznych. Należy również zwrócić uwagę na zabezpieczenie placu budowy przed wejściem osób postronnych.

#### ■ *Prace przy wykopie i wymianie gruntu*

Zagrożenia występujące przy wykonywaniu robót ziemnych:

- upadek pracownika lub osoby postronnej do wykopu (brak wyгородzenia wykopu balustradami; brak przykrycia wykopu),
- zasypanie pracownika w wykopie wąskoprzestrzennym (brak zabezpieczenia ścian wykopu przed obsunięciem się; obciążenie klina naturalnego odłamu gruntu urobkiem pochodzącym z wykopu),

Roboty ziemne powinny być prowadzone na podstawie projektu określającego położenie instalacji i urządzeń podziemnych, mogących znaleźć się w zasięgu prowadzonych robót.

Wykonywanie robót ziemnych w bezpośrednim sąsiedztwie sieci, takich jak:

- wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i energetyczne,

powinno być poprzedzone określeniem przez kierownika budowy bezpiecznej odległości, w jakiej mogą być one wykonywane od istniejącej sieci i sposobu wykonywania tych robót.

W czasie wykonywania robót ziemnych miejsca niebezpieczne należy ogrodzić i umieścić napisy ostrzegawcze.

Zakładanie obudowy lub montaż rur w uprzednio wykonanym wykopie o ścianach pionowych i na głębokości powyżej 1,0m wymaga tymczasowego zabezpieczenia osób klatkami osłonowymi lub obudową prefabrykowaną.

#### ■ *Wykonywanie konstrukcji obiektów*

Zagrożenia występujące przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych:

- upadek pracownika z wysokości (zagrożenie osób wykonujących konstrukcję ścian, stropów, ścian poddasza i dachu)
- przygniecenie, uderzenie pracownika elementami ściennymi lub szalunkowymi podczas wykonywania robót murowych, stropowych (przebywanie pracownika w strefie zagrożenia, tj. w obszarze równym rzutowi przemieszczanego elementu, powiększonym z każdej strony o 6,0m).
- upadek pracownika z wysokości (podczas wykonywania robót stropowych, ciesielskich, brak sprzętu chroniącego przed upadkiem)
- porażenie prądem (niewłaściwe prowadzenie robót w sąsiedztwie linii energetycznej, lub prowadzenie prac np. mokrych wewnątrz budynku nie odłączając napięcia elektrycznego)

#### ■ *Wykonywanie robót wykończeniowych*

Zagrożenia występujące przy wykonywaniu robót wykończeniowych:

- upadek pracownika z wysokości (brak balustrad ochronnych przy podestach roboczych rusztowania; brak stosowania sprzętu chroniącego przed upadkiem z wysokości przy wykonywaniu robót związanych z montażem lub demontażem rusztowania),
- uderzenie spadającym przedmiotem (brak wyгородzenia strefy niebezpiecznej).

Roboty wykończeniowe zewnętrzne (elewacja budynku) mogą być wykonywane przy użyciu rusztowań np. „MOSTOSTAL – BAUMANN”, „BOSTA – 70”, „STALKOL”, „RR – 1/30”, „PLETTAC”, „ROCO – 1”.



W pomieszczeniach, w których będą prowadzone roboty malarskie roztworami wodnymi, należy wyłączyć instalację elektryczną i stosować zasilanie, które nie będzie mogło spowodować zagrożenia prądem elektrycznym.

▪ *Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych*

Szkolenia w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych, przeprowadza się jako:

- szkolenie wstępne,
- szkolenie okresowe.

Szkolenia te przeprowadzane są w oparciu o programy poszczególnych rodzajów szkolenia.

Szkolenia wstępne ogólne („instruktaż ogólny”) przechodzą wszyscy nowo zatrudniani pracownicy przed dopuszczeniem do wykonywania pracy.

Obejmuje ono zapoznanie pracowników z podstawowymi przepisami bhp zawartymi w Kodeksie pracy, w układach zbiorowych pracy i regulaminach pracy, zasadami bhp obowiązującymi w danym zakładzie pracy oraz zasadami udzielania pierwszej pomocy.

Szkolenie wstępne na stanowisku pracy („Instruktaż stanowiskowy”) powinien zapoznać pracowników z zagrożeniami występującymi na określonym stanowisku pracy, sposobami ochrony przed zagrożeniami, oraz metodami bezpiecznego wykonywania pracy na tym stanowisku.

Pracownicy przed przystąpieniem do pracy, powinni być zapoznani z ryzykiem zawodowym związanym z pracą na danym stanowisku pracy.

Fakt odbycia przez pracownika szkolenia wstępnego ogólnego, szkolenia wstępnego na stanowisku pracy oraz zapoznania z ryzykiem zawodowym, powinien być potwierdzony przez pracownika na piśmie oraz odnotowany w aktach osobowych pracownika.

Szkolenia wstępne podstawowe w zakresie bhp, powinny być przeprowadzone w okresie nie dłuższym niż 6 – miesięcy od rozpoczęcia pracy na określonym stanowisku pracy.

Szkolenia okresowe w zakresie bhp dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych, powinny być przeprowadzane w formie instruktażu nie rzadziej niż raz na 3 – lata, a na stanowiskach pracy, na których występują szczególne zagrożenia dla zdrowia lub życia oraz zagrożenia wypadkowe – nie rzadziej niż raz w roku.

Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach operatorów żurawi, maszyn budowlanych i innych maszyn o napędzie silnikowym powinni posiadać wymagane kwalifikacje.

Powyższy wymóg nie dotyczy betoniarek z silnikami elektrycznymi jednofazowymi oraz silnikami trójfazowymi o mocy do 1 KW.

Na placu budowy powinny być udostępnione pracownikom do stałego korzystania, aktualne instrukcje bezpieczeństwa i higieny pracy dotyczące:

- wykonywania prac związanych z zagrożeniami wypadkowymi lub zagrożeniami zdrowia pracowników,
- obsługi maszyn i innych urządzeń technicznych,
- postępowania z materiałami szkodliwymi dla zdrowia i niebezpiecznymi,
- udzielania pierwszej pomocy.

W/w instrukcje powinny określać czynności do wykonywania przed rozpoczęciem danej pracy, zasady i sposoby bezpiecznego wykonywania danej pracy, czynności do wykonywania po jej zakończeniu oraz zasady postępowania w sytuacjach awaryjnych stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia pracowników.

Nie wolno dopuścić pracownika do pracy, do której wykonywania nie posiada wymaganych kwalifikacji lub potrzebnych umiejętności, a także dostatecznej znajomości przepisów oraz zasad BHP.

Bezpośredni nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy na stanowiskach pracy sprawują odpowiednio kierownik budowy (kierownik robót) oraz mistrz budowlany, stosownie do zakresu obowiązków.



- Środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych

Bezpośredni nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy na stanowiskach pracy sprawują odpowiednio kierownik budowy (kierownik robót) oraz mistrz budowlany, stosownie do zakresu obowiązków.

Nieprzestrzeganie przepisów bhp na placu budowy prowadzi do powstania bezpośrednich zagrożeń dla życia lub zdrowia pracowników.

- przyczyny organizacyjne powstania wypadków przy pracy:

a) niewłaściwa ogólna organizacja pracy

1. nieprawidłowy podział pracy lub rozplanowanie zadań,
2. niewłaściwe polecenia przełożonych,
3. brak nadzoru,
4. brak instrukcji posługiwania się czynnikami materialnym,
5. tolerowanie przez nadzór odstępstw od zasad bezpieczeństwa pracy,
6. brak lub niewłaściwe przeszkolenie w zakresie bezpieczeństwa pracy i ergonomii,
7. dopuszczenie do pracy człowieka z przeciwwskazaniami lub bez badań lekarskich;

b) niewłaściwa organizacja stanowiska pracy:

1. niewłaściwe usytuowanie urządzeń na stanowiskach pracy,
2. nieodpowiednie przejścia i dojścia,
3. brak środków ochrony indywidualnej lub niewłaściwy ich dobór

- przyczyny techniczne powstania wypadków przy pracy:

a) niewłaściwy stan czynnika materialnego:

1. wady konstrukcyjne czynnika materialnego będące źródłem zagrożenia,
2. niewłaściwa stateczność czynnika materialnego,
3. brak lub niewłaściwe urządzenia zabezpieczające,
4. brak środków ochrony zbiorowej lub niewłaściwy ich dobór,
5. brak lub niewłaściwa sygnalizacja zagrożeń,
6. niedostosowanie czynnika materialnego do transportu, konserwacji lub napraw;

b) niewłaściwe wykonanie czynnika materialnego:

1. zastosowanie materiałów zastępczych,
2. niedotrzymanie wymaganych parametrów technicznych;

c) wady materiałowe czynnika materialnego:

1. ukryte wady materiałowe czynnika materialnego;

d) niewłaściwa eksploatacja czynnika materialnego:

1. nadmierna eksploatacja czynnika materialnego,
2. niedostateczna konserwacja czynnika materialnego,
3. niewłaściwe naprawy i remonty czynnika materialnego.

Osoba kierująca pracownikami jest obowiązana:

- organizować stanowiska pracy zgodnie z przepisami i zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy,
- dbać o sprawność środków ochrony indywidualnej oraz ich stosowania zgodnie z przeznaczeniem,
- organizować, przygotowywać i prowadzić prace, uwzględniając zabezpieczenie pracowników przed wypadkami przy pracy, chorobami zawodowymi i innymi chorobami związanymi z warunkami środowiska pracy,
- dbać o bezpieczny i higieniczny stan pomieszczeń pracy i wyposażenia technicznego, a także o sprawność środków ochrony zbiorowej i ich stosowania zgodnie z przeznaczeniem,

Na podstawie:

- oceny ryzyka zawodowego występującego przy wykonywaniu robót na danym stanowisku pracy
- wykazu prac szczególnie niebezpiecznych,
- określenia podstawowych wymagań bhp przy wykonywaniu prac szczególnie niebezpiecznych,
- wykazu prac wykonywanych, przez co najmniej dwie osoby,
- wykazu prac wymagających szczególnej sprawności psychofizycznej

kierownik budowy powinien podjąć stosowne środki profilaktyczne mające na celu:

- zapewnić organizację pracy i stanowisk pracy w sposób zabezpieczający pracowników przed zagrożeniami wypadkowymi oraz oddziaływaniem czynników szkodliwych i uciążliwych,
- zapewnić likwidację zagrożeń dla zdrowia i życia pracowników głównie przez stosowanie technologii, materiałów i substancji nie powodujących takich zagrożeń.

W razie stwierdzenia bezpośredniego zagrożenia dla życia lub zdrowia pracowników osoba kierująca, pracownikami obowiązana jest do niezwłocznego wstrzymania prac i podjęcia działań w celu usunięcia tego zagrożenia.

Pracownicy zatrudnieni na budowie, powinni być wyposażeni w środki ochrony indywidualnej oraz odzież i obuwie robocze, zgodnie z tabelą norm przydziału środków ochrony indywidualnej oraz odzieży i obuwia roboczego opracowaną przez pracodawcę.

Środki ochrony indywidualnej w zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa użytkowników tych środków powinny zapewniać wystarczającą ochronę przed występującymi zagrożeniami (np. upadek z wysokości, uszkodzenie głowy, twarzy, wzroku, słuchu).


Kierownik budowy obowiązany jest informować pracowników o sposobach posługiwania się tymi środkami.

**Wszelkie roboty budowlane w odległości mniejszej niż 5,00m od skrajnego przewody istniejącej na nieruchomości napowietrznej linii energetycznej SN prowadzić ręcznie z zachowaniem szczególnej ostrożności.**

**Wszystkie roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401.**

#### PROJEKTANCI:

mgr inż. arch. Radosław Czekalski  
nr upr. 13/R-99/ŁOIA/06



mgr inż. Waldemar Kozakiewicz  
nr upr. 129/84/WŁ



