



Biuro Audytora Energetycznego

75-411 Koszalin, ul. Partyzantów 17, tel.: 094 342 54 64 biurodelta@wp.pl

ZAŁĄCZNIKI DO PROJEKTU BUDOWLANEGO OPINIE, UZGODNIENIA, POZWOLENIA I INNE DOKUMENTY

Nazwa zamierzenie budowlanego :

Przebudowa budynku Domu Pomocy społecznej w Żydowie-przebudowa wejścia do kotłowni z budową schodów zewnętrznych i budowie wejścia do kuchni z budową schodów zewnętrznych

Adres:

Żydowo 112, 76-010 Polanów, dz. nr 544/21 obręb Żydowo

Identyfikator działki : 320906_5.0216.544/21

Inwestor:

Dom Pomocy Społecznej w Żydowie
Żydowo 107, 76-010 Polanów

Kategoria obiektu budowlanego: XI

Koszalin - kwiecień 2023 r.

GM.IV.6733.2.2023

Polanów, dn.13.03.2023r.

**DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
NR 2/2023**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r. poz. 2000 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt.1, art. 50 ust. 1 art. 51 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), oraz Zarządzenia nr 4/20 Burmistrza Polanowa z dnia 7 stycznia 2020 r. w sprawie upoważnienia dla Kierownika Referatu Inwestycji, Planowania Przestrzennego, Budownictwa i Gospodarki Komunalnej, Pana Bogumiła Badurak,

po rozpatrzeniu wniosku:

Domu Pomocy Społecznej w Żydowie, reprezentowanej przez Panią Ewę Horków, ul. Partyzantów 17/114 Koszalin, z dnia 11.01.2023r. dotyczącego:

Przebudowy budynku Domu Pomocy społecznej w Żydowie – przebudowa wejścia do kotłowni z budową schodów zewnętrznych i budowie wejścia do kuchni z budową schodów zewnętrznych na terenie dz. nr 544/21, obr. Żydowo, gm. Polanów

po dokonaniu analizy warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego

**USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
dla inwestycji**

przebudowy budynku Domu Pomocy społecznej w Żydowie – przebudowa wejścia do kotłowni z budową schodów zewnętrznych i budowie wejścia do kuchni z budową schodów zewnętrznych na terenie dz. nr 544/21, obr. Żydowo, gm. Polanów

1. **Wnioskodawca:** Dom Pomocy Społecznej w Żydowie;
2. **Rodzaj inwestycji:** przebudowa budynku Domu Pomocy społecznej w Żydowie – przebudowa wejścia do kotłowni z budową schodów zewnętrznych i budowie wejścia do kuchni z budową schodów zewnętrznych;
3. **Lokalizacja inwestycji:** dz. nr 544/21, obr. Żydowo, gm. Polanów;
4. **Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne – zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki: nie dotyczy;
 - 3) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy;
 - 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu): nie dotyczy;
 - 5) wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki): nie dotyczy;
 - 6) układ połaci: nie dotyczy;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – określa się
5. **Warunki wynikające z przepisów szczególnych:**

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

 - 1) Ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. 2021r., poz. 2351 z późn. zm.);
 - 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 z późn. zm.);
 - 3) Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022r., poz. 1693 z późn. zm.);
 - 4) Ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022r., poz. 2409 z późn. zm.);
 - 5) ustawą z dnia 16.10.1991r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022r. poz. 916 z późn. zmian.) – **na wycinkę drzew kolidujących z inwestycją należy uzyskać stosowną decyzję; należy zachować istniejące ukształtowanie terenu, należy zachować istniejące stosunki wodne;**
 - 6) inwestycja zlokalizowana jest na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Okolice Żydowo-Białe Bórze”, należy stosować się do wytycznych uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009r., w sprawie obszarów chronionego krajobrazu – tj. Dz. Urz. Woj. Zach. 13.05.2021r. poz. 2091;
 - 7) ustawą z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022r. poz. 2556 z późn. zm.) – **inwestycja powinna być zgodna z przepisami ww. ustawy.**
 - 8) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko (Dz. U. 2019r., poz. 1839) – **inwestycja nie jest**

ZA ZGODNOŚĆ

Strona 1 z 3

[Podpis]

przedsięwzięciem mogąym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

9) obowiązującymi normami.

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 3) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych – nie dotyczy;
- 6) usuwanie odpadów stałych – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) dojazd na teren działki – z drogi gminnej – dz. nr 546, poprzez istniejący zjazd;
- 9) liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych – nie dotyczy;

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm.);

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Zgodnie z załącznikiem, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Wniosek Gminy Polanów, ul. Wolności 4, 76-010 Polanów, reprezentowanej przez Panią Ewę Horków, rozstrzygnięty został na podstawie przepisów art. 50 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.). Zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy - dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych powołanych w podstawie decyzji oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu objętego decyzją.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą warunki określone w art. 5 pkt. 3) i 4) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.).

Projekt decyzji został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie Oddział Terenowy w Złocięncu – Organ nie zajął stanowiska;

Decyzja spełnia w całości żądania strony. Wobec powyższego stwierdzono jak w niniejszej decyzji.

Pouczenie

1. Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Polanowa, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 130 § 1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Zgodnie z art. 130 § 1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
2. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.
3. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przez Inwestora, który nie uzyskał prawa do terenu, jak również koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego Inwestora i obciążają go w całości;
4. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Polanowa stwierdza w trybie art. 162 ust. 1 pkt. 1 KPA, wygaśnięcie decyzji, jeśli dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
5. Na podstawie art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm.), projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy, a jego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania robót budowlanych; szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020r. poz. 1689).



Z up. BURMISTRZA

Burmistrz Polanów
Krzysztof Kiełowski
Za zgodność z oryginałem
Strona 2 z 3

Załącznik:

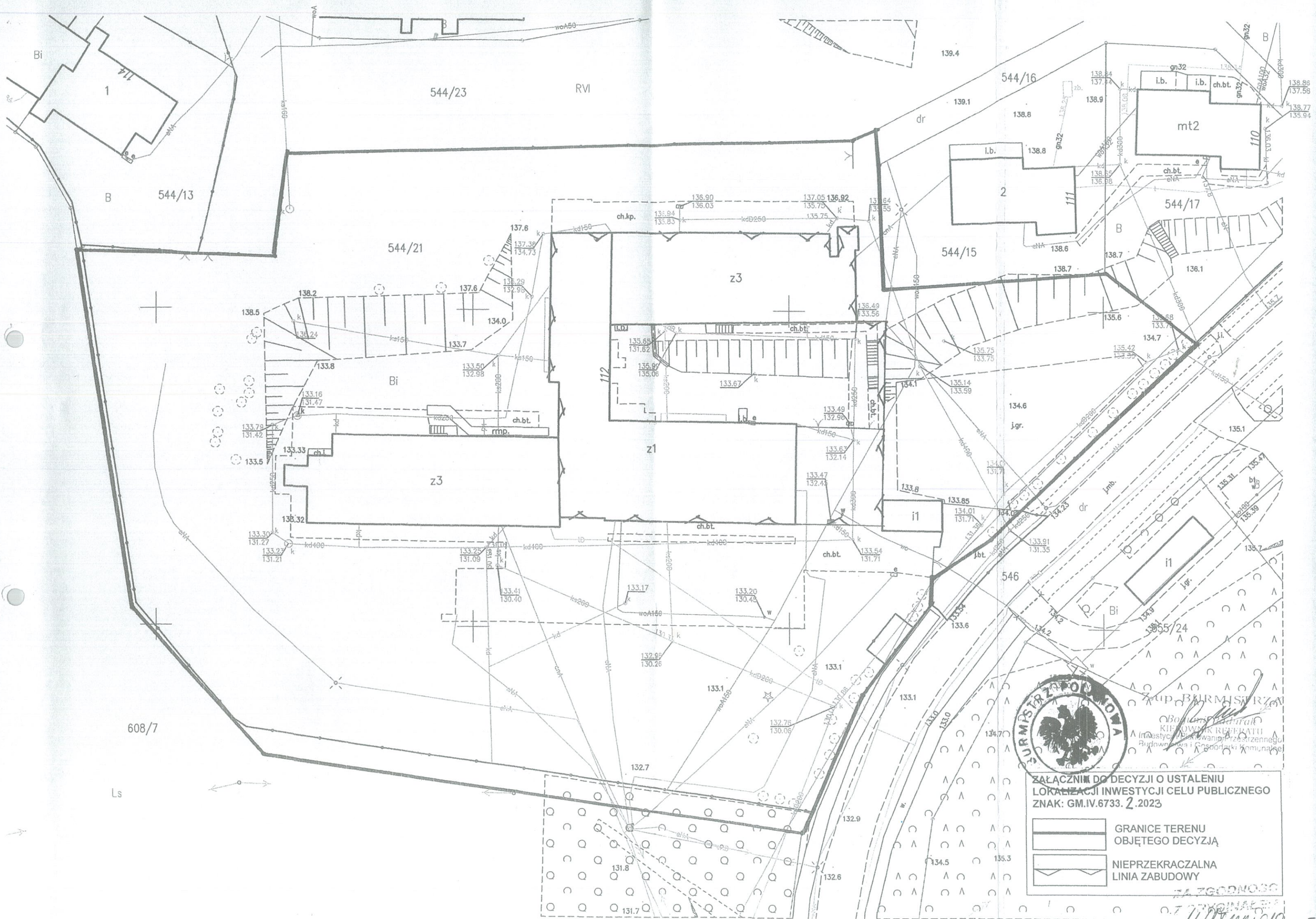
1. Załącznik graficzny do decyzji;
2. Analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (część opisowa);

Otrzymują:

1. Ewa Horków, ul. Partyzantów 17/114, 75-411 Koszalin (pełnomocnik inwestora);
2. strony postępowania wg odrębnej listy;
3. aa. Urzędu Miasta Polanów;

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

[Signature]



ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI O USTALENIU
LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
ZNAK: GM.IV.6733. 2.2023

- GRANICE TERENU
OBJĘTEGO DECYZJĄ
- NIEPRZEKACZALNA
LINIA ZABUDOWY

ZA ZGODNOŚC

5

**ANALIZA FUNKCJI, CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI**

Wnioskodawca: Dom Pomocy Społecznej w Żydowie, reprezentowana przez Panią Ewę Horków,
ul. Partyzantów 17/114, 75-411 Koszalin;

Rodzaj inwestycji: przebudowa budynku Pomocy Społecznej w Żydowie – przebudowa wejścia do kotłowni z budową schodów zewnętrznych i budowie wejścia do kuchni z budową schodów zewnętrznych;

Położenie: dz. nr 544/21, obr. Żydowo, gm. Polanów;

1. Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), zgodnie z art. 53 ust. 3 i art. 64 ust. 1 w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy właściwy organ dokonuje analizy,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z 2003r.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589 z 2003r.).

2. Przedmiot analizy:

- a) Postawa analizy: wniosek inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- b) Obszar analizowany: określony na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r.
- c) Przedmiot analizy: stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji;
- d) Cel analizy: ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na wnioskowanej działce;

3. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

- a) Z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że przedmiotowa działka stanowi grunty budowlane; działka nie wymaga wyłączenia użytków rolnych z produkcji rolniczej.
- b) ustawa z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022r. poz. 916 z późn. zmian.) – **na wycinkę drzew kolidujących z inwestycją należy uzyskać stosowną decyzję; należy zachować istniejące ukształtowanie terenu, należy zachować istniejące stosunki wodne;**
- c) inwestycja zlokalizowana jest na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Okolice Żydowo-Biały Bór”, należy stosować się do wytycznych uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009r., w sprawie obszarów chronionego krajobrazu – tj. Dz. Urz. Woj. Zach. Z 13.05.2021r. poz. 2091;
- d) ustawa z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022r. poz. 2556 z późn. zm.) – **inwestycja powinna być zgodna z przepisami ww. ustawy.**
- e) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko (Dz. U. 2019r., poz. 1839) – **inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;**

4. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji - działka objęta wnioskiem stanowi własność Gminy Polanów;

5. Wymagania dotyczące uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze: teren nie wymaga uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

6. Dostęp do uzbrojenia terenu:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- odprowadzenie wód opadowych – nie dotyczy;
- usuwanie odpadów stałych – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- dostęp do drogi publicznej – działka posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej – dz. nr 546, poprzez istniejący zjazd;
- liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych – nie dotyczy;

7. Zgodność z przepisami odrębnymi - Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

[Podpis]
**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

8. Wnioski – ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania:

- linie zabudowy – nieprzekraczalne – zgodnie z załącznikiem graficznym;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki: nie dotyczy;
- szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu): nie dotyczy;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki): nie dotyczy;
- układ połąci: nie dotyczy;
- powierzchnia biologicznie czynna – określa się;

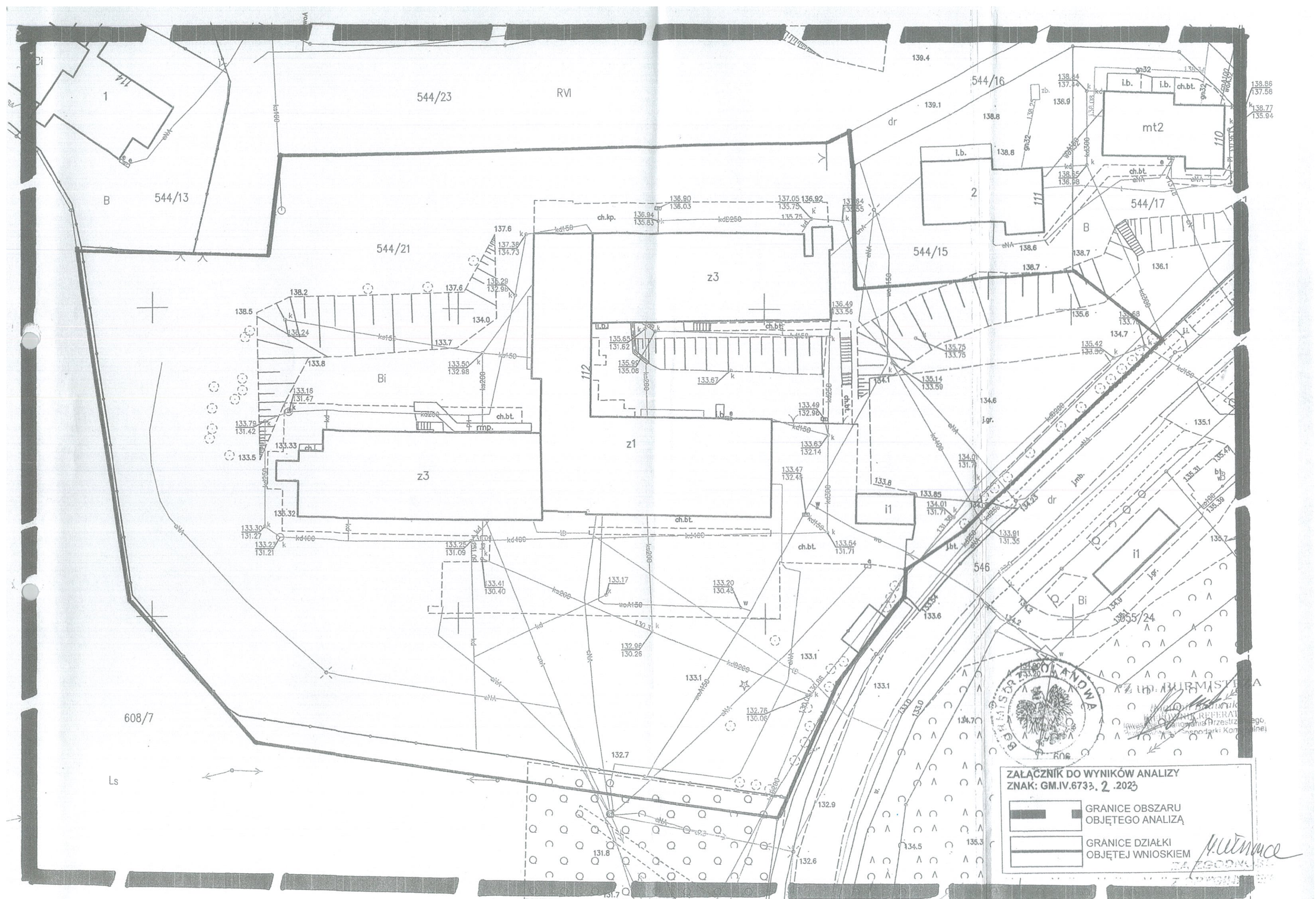
9. Przepisy szczególne, które należy uwzględnić przy wykonaniu projektu budowlanego dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego:

- ustawa z dnia 07.07.1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 1225 z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawa z dnia 14.12.2012r. - o odpadach (Dz. U. z 2022r. poz. 699),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r. poz. 1225).

Z up. BURMISTRZA

Bożenna Białurak
KIEROWNIK REFERATU
Inwestycji, Planowania Przestrzennego,
Budownictwa i Gospodarki Komunalnej

H. Wtorek
ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM



ZAŁĄCZNIK DO WYNIKÓW ANALIZY
ZNAK: GM.IV.6733. 2. 2023

GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO ANALIZĄ

GRANICE DZIAŁKI
OBJĘTEJ WNIOSEM

[Signature]
ZA ZGODNIE

INFORMACJA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

NAZWA ZAMERZENIA BUDOWLANEGO:

Przebudowa budynku Domu Pomocy społecznej w Żydowie-przebudowa wejścia do kotłowni z budową schodów zewnętrznych i budowie wejścia do kuchni z budową schodów zewnętrznych

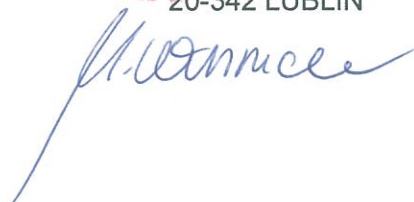
KATEGORIA OBIEKTU - XI

INWESTOR:

Dom Pomocy Społecznej w Żydowie
Żydowo 107, 76-010 Polanów

PROJEKTANT SPORZĄDZAJĄCY INFORMACJĘ:

mgr inż. arch. Milena Olga WINNICKA
uprawnienia budowlane
w specjalności architektonicznej;
bez ograniczeń
nr 269/LBOKK/2020; izba LB-269
ul. Żelazna 47
20-342 LUBLIN



kwiecień 2023

ZAKRES ROBÓT

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest likwidacja istniejącego wejścia do pomieszczeń zlokalizowanych w piwnicy segmentu „C” , budowa nowych schodów zewnętrznych , murków oporowych i zadaszenia oraz budowa wejścia do kuchni we wschodniej części segmentu „B” .

• KOLEJNOŚĆ WYKONYWANYCH ROBÓT

- Zagospodarowanie placu budowy
- Likwidacja istniejących schodów zewnętrznych przy „segmentie C”
- Roboty budowlane związane z budową wejścia do kuchni przy „segmentie B”
- Roboty budowlane związane z budową schodów zewnętrznych oraz dojść do istniejących pomieszczeń w piwnicy

• PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA PODCZAS REALIZACJI ROBÓT

- upadek pracownika z wysokości (brak balustrad ochronnych przy podestach roboczych rusztowania; brak stosowania sprzętu chroniącego przed upadkiem z wysokości)
- uderzenie spadającym przedmiotem osoby postronnej korzystającej z ciągu pieszego usytuowanego przy budowanym lub remontowanym obiekcie budowlanym (brak wygradzenia strefy niebezpiecznej).
- pochwycenie kończyny górnej lub kończyny dolnej przez napęd (brak pełnej osłony napędu),
- potrącenie pracownika lub osoby postronnej tyłką koparki przy wykonywaniu robót na placu budowy lub w miejscu dostępnym dla osób postronnych (brak wygradzenia strefy niebezpiecznej),
- porażenie prądem elektrycznym (brak zabezpieczenia przewodów zasilających urządzenia mechaniczne przed uszkodzeniami mechanicznymi).

• WSKAZANIE SPOSOBU PROWADZENIA INSTRUKTAŻU PRACOWNIKÓW PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO REALIZACJI ROBÓT SZCZEGÓLNIE NIEBEZPIECZNYCH

- szkolenie pracowników w zakresie bhp
- zasady postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia

-zasady bezpośredniego nadzoru nad pracami szczególnie niebezpiecznymi przez wyznaczone w tym celu osoby

-zasady stosowania przez pracowników środków ochrony indywidualnej oraz odzieży i obuwia roboczego

- WSKAZANIE ŚRODKÓW TECHNICZNYCH I ORGANIZACYJNYCH ZAPOBIEGAJĄCYCH ZAGROŻENIEM:

- stanowiska pracy należy wyposażyć w środki ochrony osobistej,
- opisać na tablicy informacyjnej w widocznym i ogólnodostępnym miejscu numery telefonów potrzebne na wypadek pojawienia się pożaru, awarii i innych zagrożeń,
- pracowników przeszkolić w zakresie bhp.

- NIE PRZEWIDUJE SIĘ PRZECHOWYWANIA NA BUDOWIE NIEBEZPIECZNYCH MATERIAŁÓW I SUBSTANCJI