

CZĘŚĆ OPISOWA

ZAMIENNEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. ZAKRES WPROWADZANYCH ZMIAN

Zakres wprowadzonych zmian w stosunku do pierwotnego projektu budowlanego dotyczy wyłącznie zmiany sposobu fundamentowania tylnej ściany budynku przylegającej do sąsiednich nieruchomości nr 85/4 i 84, polegającej na rezygnacji z wykonania palisady z pali wierconych w osłonie z rur stalowych z rdzeniem z kształtowników stalowych, spowodowanej planowaną rozbiórką budynku na działce sąsiedniej nr 85/4.

Zmiana ta nie stanowi istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego – nie wpływa na zwiększenie obszaru oddziaływania obiektu, jego charakterystyczne parametry (powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość i liczba kondygnacji), warunki niezbędne do korzystania przez osoby niepełnosprawne, sposób użytkowania, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, konieczność uzyskania lub zmiany decyzji, pozwoleń lub uzgodnień oraz na źródło ciepła.

Niniejsze opracowanie nie wnosi żadnych zmian w projektowanym zagospodarowaniu terenu oraz nie wymaga uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę.

2. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO - BEZ ZMIAN

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa budynku archiwum dla potrzeb Starostwa Powiatowego z częścią garażową. Niniejsze opracowanie zawiera projekt zagospodarowania terenu dla zadania inwestycyjnego we Włocławku przy ul. Cyganka 28. Projekt obejmuje zagospodarowanie terenu, infrastrukturę doziemną. Zakres opracowania określa rysunek zagospodarowania terenu.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU, W TYM INFORMACJA O OBIEKTACH BUDOWLANYCH PRZEZNACZONYCH DO ROZBIÓRKI - BEZ ZMIAN

Opracowanie obejmuje działkę nr 86/8, obręb 0460 Włocławek KM 46, która pozostaje w dyspozycji Zamawiającego. Działka jest Zagospodarowana budynkiem głównym Starostwa i jest ogrodzona. Obszar działki jest płaski z nieznacznymi różnicami poziomów w celu uzyskania naturalnych spadków dla wód opadowych.

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU - BEZ ZMIAN

Urządzenia budowlane związane z obiektem

Projekt przewiduje bezpośrednio z poziomu terenu dostęp dla osób z niepełnosprawnościami głównym wejściem do budynku oraz do pomieszczeń technicznych i garaży. W projekcie przewidziano we fragmencie wymianę nawierzchni przed częścią garażową budynku na nawierzchnię z kostki betonowej – jako nawierzchni pieszo jezdnej, zaplanowano odnowienie pozostałego istniejącego terenu zieleni oraz stworzenia w środkowej części obszaru wypełnionego geokrąką ażurową z trawą który jednocześnie będzie stanowić miejsce na projektowane stanowiska postojowe.

Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków

Projektuje się włączenie do istniejącej kanalizacji sanitarnej a odprowadzenie wód deszczowych nie ulega zmianie - odprowadzenie na teren działki.

Układ komunikacyjny

Przewiduje się odbudowę fragmentu nawierzchni i wymianę na kostkę betonową i stworzenie pieszo-jezdni łączącej nowoprojektowany budynek z pozostałą częścią działki. Pieszo-jezdnia prowadzić będzie do pomieszczeń technicznych i garażowych oraz do głównego wejścia do budynku archiwum. Zagospodarowanie terenu przewiduje w obrębie działki odtworzenie z powiększeniem terenu zieleni w istniejącym miejscu oraz stworzenie w środkowej części działki obszaru wypełnionego geokrata żurową z trawą który jednocześnie będzie stanowić miejsce na projektowane stanowiska postojowe.

Sposób dostępu do drogi publicznej

W celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej, jest istniejący przejazd bramowy.

Parametry techniczne sieci i urządzenia uzbrojenia terenu

Wewnętrzne sieci uzbrojenia terenu i urządzenia stanowią następujące sieci:

- na działce nr 86/8 należącej do Inwestora znajduje się istniejąca instalacja „w40”, „cw”, .
- woda bytowa – z istniejącego przyłącza od budynku głównego fi 40.
- kanalizacja sanitarna - ścieki bytowe odprowadzane będą do istniejącej kanalizacji sanitarnej budynku głównego
- kanalizacja deszczowa – do istniejącej własnej sieci instalacji deszczowe fi 150
- instalacja elektryczna - budynek zasilić z projektowanego złącza kablowo-pomiarowego

Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Zakłada się niwelację terenu w celu jego wyrównania. Ukształtowanie terenu pozostanie płaskie. Na terenie inwestycji znajduje się dzikorosnąca roślinność niska.

5. ZESTAWIENIA - BEZ ZMIAN

Powierzchnia działki nr 86/8 objęta zakresem opracowania: 1979,00m²

Zestawienie powierzchni projektowanych i istniejących obiektów budowlanych

- **Istniejąca powierzchnia zabudowy: budynek główny- 460m²;**
budynek do wyburzenia 232 m²
- **projektowana powierzchnia zabudowy działki: 275,19m²**

Zestawienie powierzchni utwardzonych

- powierzchnia projektowanej pieszo-jezdni: 75,65 m²
- powierzchnia utwardzona - istniejąca: 713,11 m²
- powierzchnia parkingu (geokrata) 21,44 m²
- **łączna powierzchnia utwardzona działki: 810,20 m²**

Zestawienie powierzchni biologicznie czynnej

- powierzchnia trawnika 260,12 m²
- powierzchnia parkingu (geokrata) 173,49 m²
- **łączna powierzchnia biologicznie czynna: 433,61 m²**

Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu wynosi 21,91%, przy wymaganym przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego minimalnym udziale wynoszącym 20% powierzchni inwestycji.

*przyjęto powierzchnię parkingu z geokraty - powierzchnia utwardzona 11%, powierzchnia biologicznie czynna 89%

Zestawienie innych części terenu

Ilość miejsc postojowych wymagana przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wynosi 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej. Projektuje się 10 miejsc postojowych, przy wymaganych 6 miejscach postojowych.

6. INFORMACJE I DANE - BEZ ZMIAN

O rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z aktów prawa miejscowego

Dla części terenu oznaczonego w MPZT symbolem 12MW/U wprowadzono zakaz realizacji inwestycji rzemieślniczych i o funkcjach magazynowych, zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. MPZT dopuszcza usługi wyłącznie nieuciążliwe. Projektowana inwestycja zalicza się do usług nieuciążliwych.

O ochronie konserwatorskiej

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej Dzielnicy Starego Miasta Włocławka, wpisanej do rejestru zabytków pod nr A/1560 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Bydgoszczy z dnia 30 września 1957 r.

Określenie wpływu eksploatacji górniczej

Przedmiotowy teren nie znajduje się w granicach objętych eksploatacją górnictwem.

O charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia

Planowana inwestycja nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Projektowany budynek nie będzie powodował zaciemniania oraz przesłaniania budynków sąsiednich zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz.1372 § 13.4.).

Budynek nie będzie generował uciążliwych hałasów, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania oraz zanieczyszczeń.

Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów - przedmiotowy budynek będzie wytwarzać odpady bytowe w ilości 20l/dobę, które składowane będą w pojemnikach zlokalizowanych w pomieszczeniu śmietnika zlokalizowanym wewnątrz budynku i odbierane przez wyspecjalizowaną jednostkę zewnętrzną.

Stwierdza się, że przyjęte rozwiązania techniczne nie mają negatywnego wpływu na środowisko a rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne ograniczają ten wpływ do minimum wynikającego z niezbędnych potrzeb dla prawidłowego funkcjonowania obiektu.

7. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ - BEZ ZMIAN

Informacje o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji

- **powierzchnia zabudowy:** 275,19m²
- **wysokość:** 4,98m (do attyki części garażowej)
8,03 m (do gzymsu wieńczącego lub okapu)
- **liczba kondygnacji nadziemnych:** 2

Przedmiotowy budynek jest **budynkiem niskim**.

Informacja o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania

Budynek z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania zalicza się do kategorii określonej jako PM.

Budynek nie zalicza się do kategorii zagrożenia ludzi.

Przewidywana liczba osób w obiekcie: łącznie 1 osoba.

Personel: 1 osoba

W budynku nie występują pomieszczenia, których drzwi powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczenia.

Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o punktach poboru wody do celów przeciwpożarowych, nasadach służących do zasilania urządzeń gaśniczych i innych rozwiązaniach przewidzianych do tych działań

Informacje o drogach pożarowych oraz dojściach dla ekip ratowniczych

Dla przedmiotowego budynku nie wymaga się zapewnienia drogi pożarowej.

Informacja o zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru

Wymagane zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla budynku wynosi 10dm³/s, z co najmniej jednego hydrantu o średnicy 80mm. Najbliższy hydrant zewnętrzny zlokalizowany jest w odległości 36m od przedmiotowego budynku. WARUNEK SPEŁNIONY

Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o parametrach wpływających na odległości dopuszczalne

Przedmiotowy obiekt usytuowany jest w odległościach:

- odległość od granicy działki do północnej przylega do granicy działki;
- odległość od granicy działki do wschodniej ściany budynku wynosi 14,55m;
- odległość od granicy działki do zachodniej przylega do granicy działki;
- odległość od budynku sąsiedniego zlokalizowanego na granicy działki do wschodniej ściany budynku wynosi 9,05m.
- budynek przylega swoimi dwoma bokami do granic działek i sąsiednich budynków w związku z tym w tych miejscach projektuje się ściany oddzielenia pożarowego REI120 a ponad dach został wyniesiony ogniomur na wysokość minimum 30 cm ponad połac stropodachu (RE30).

Szczegółową lokalizację obiektów przedstawiono w projekcie zagospodarowania terenu w części rysunkowej.

Informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu

Nie dotyczy

8. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH - BEZ ZMIAN

Inwestycja nie należy do skomplikowanych.

W związku z realizacją planowanej inwestycji, masy ziemne z wykopów zostaną zagospodarowane na terenie działki Inwestora. Ewentualna niwelacja terenu nie może naruszać stosunków wodnych na działkach sąsiednich, nie należy niekorzystnie przekształcać naturalnego ukształtowania terenu.

9. INFORMACJE O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU - BEZ ZMIAN

Obszar oddziaływania planowanej inwestycji obejmuje działkę inwestycyjną nr 86/8 oraz sąsiadujące nr 86/1, 85/4, 84. Inwestycja nie powoduje ograniczeń w zagospodarowaniu terenu sąsiednich nieruchomości. Inwestycja nie wymaga decyzji środowiskowej.

Podstawa prawna do ustalenia obszaru oddziaływania obiektu budowlanego:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2023 poz. 682) ze zmianami,
- § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839).