



OXXO Projektowanie Architektoniczne Maria Zubek 40-045 Katowice ul. Różana 2/7 NIP: 648 180 76 17
tel: 507 125 509 email: oxxopi@gmail.com nr konta: Bank Handlowy nr 61 1030 0019 0109 8530 0025 1516

TEMAT ZAMIERZENIA : Rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek placówki opiekuńczej Ośrodka Rodzinnej Pieczy Zastępczej wraz z remontem i rozbiórką części budynku gospodarczego, zagospodarowaniem terenu, w tym podziemne zbiorniki bezodpływowe na wodę deszczową oraz budowa drewnianej wiaty rekreacyjnej, w ramach zadania - Adaptacja budynku przy ul. Warszawskiej 5 w Płocku na potrzeby Ośrodka Rodzinnej Pieczy Zastępczej.

STADIUM: PROJEKT BUDOWLANY

ADRES: 09-402 Płock, ul. Warszawska 5

DZIAŁKA: dz. nr 979, 980

JEDN. EWID. 146201_1

OBRĘB: 0008

woj: mazowieckie

powiat: Płock

gmina: Płock

INWESTOR: Gmina Płock, ul. Stary Rynek 1, 09-400 Płock

**KATEGORIA
OBIEKTU** XVI

ZAKRES: ARCHITEKTURA

ELEMENT I PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

| SPECJALNOŚĆ | Imię i nazwisko | Nr uprawnień | Podpis |
|-----------------|---------------------------------|--------------|--------|
| ARCHITEKTURA | | | |
| PROJEKTOWAŁ | mgr inż. arch. Maria Zubek | 694/01 | |
| Sprawdził: | mgr inż. arch. Marta Butanowicz | 5/SLOKK/2022 | |
| Projekt zieleni | mgr inż. arch. Ewa Kuźniar | | |

WRZESIEŃ 2023

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

| | | |
|----|---|------|
| 1. | STRONA TYTUŁOWA | 1 |
| 2. | SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA | 2 |
| 3. | OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 3-12 |

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

| | | |
|--------|-----------------------------------|----|
| A0.00. | PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI | 13 |
| A0.01. | SCHEMAT WYBURZENIA ROZBUDOWA | 14 |
| A0.02. | SCHEMAT NAW. UTWARDZONE | 15 |
| A0.03. | SCHEMAT ZIELENI PROJ. WYPOSAŻENIE | 16 |
| A0.04. | SCHEMAT ZEWN. INST. ELEKTRYCZNE | 17 |

ZAŁĄCZNIKI

| | | |
|----|------------------------------|-------|
| 1. | OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW | 1 |
| 2. | NWENTARYZACJA DENDROLOGICZNA | 2-7 |
| 3. | OPERAT DENDROLOGICZNY | 8-14 |
| 4. | PLAN OCHRONY ZIELENI | 15-20 |

O P I S T E C H N I C Z N Y D O P R O J E K T U Z A G O S P O D A R O W A N I A T E R E N U

1. Przedmiot opracowania

- 1.1. Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest : Rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek placówki opiekuńczej Ośrodka Rodzinnej Pieczy Zastępczej wraz z rozbiórką części budynku gospodarczego i zagospodarowaniem terenu, w tym instalacja podziemnych zbiorników bezodpływowych na wodę deszczową oraz budowa rekreacyjnej wiaty drewnianej, likwidacja części istniejących naw. utwardzonych z wymianą na nowe, pozostałych części oraz montaż nowych naw. w tym utworzenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych i stanowisk dla rowerów zgodnie z Uchwałą RM Płocka

Zaprojektowano dla inwestora :

Gmina Płock, ul. Stary Rynek 1, 09-400 Płock

Teren objęty zakresem opracowania zlokalizowany jest w :

Płocku przy ul. Warszawskiej 5 , dz. nr 979, 980 obręb 0003

- 1.2. Podstawa opracowania

- a) Zlecenie inwestora
- b) wizja lokalna i pomiary własne
- c) uzgodniony przez inwestora projekt
- d) Dz.U.00.106.1126 Ustawa z dnia 7 lipca 1994r.Prawo Budowlane , z późn. zm.
- e) ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r. Nr 75, poz. 690 wraz z późniejszymi aktualizacjami);
- f) Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu przestrzennym art 60 ust.1, art. 59 ust. 1 1 pkt 1 do 5, art54 w związku z art 64 z dnia 27 marca 2003 (wraz ze zmianami)
- g) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. poz.1609, w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- h) obowiązujące normy, normatywy i przepisy prawa budowlanego.
- i) Decyzja o ustaleniu inwestycji celu publicznego z dn. 11.12.2023r nr 70/PG/2023
- j) pozwolenie konserwatorskie z dn. 22.11.2023r. Decyzja nr 179/2023
- k) pozwolenie konserwatorskie z dn. 13.11.2023r. Decyzja nr 166/2023 na usunięcie 5 drzew
- l) uzgodnienie projektu z dn. 15.11.2023r. z Zespołem ds. Estetyki Miasta Płocka
- m) opinia do projektu Zagospodarowania działki z dn. 18.10.2023r Wydziału Kształtowania Środowiska – Referat Ochrony Przyrody
- n) Decyzja nr DE ZS/00707/2023 z dn. 22.11.2023r. - Mazowiecki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny

2. Opis stanu istniejącego zagospodarowania działki

Przedmiotowy budynek, zlokalizowany jest na działce nr 979 w Płocku obręb 0008, budynek gospodarczy na , którego część przeznaczono do rozbiórki na działce nr 980 obręb 0008.

- 2.1. Działki od strony płn. wsch. graniczą z dz. nr:
- 974/1 – zabudowana
 - 973/2 – zabudowana
 - 973 – droga wewnętrzna
- 2.2. Działki od strony płn. zach. graniczą z dz. nr:
- 977 – zabudowana
- 2.3. Działki od strony płd. zach. graniczą z dz. nr:
- 981/3 – drogowa (ul. Warszawska)
 - 981/8 – drogowa (ul. Warszawska)
- 2.4. Działki od strony płd. wsch. graniczą z dz. nr:
- 974/2 – niezabudowana
 - 975 – niezabudowana, z której wydzielono 2 zabudowane działki 975/2;1 i 975/5;1
- 2.5. na terenie działek znajdują się:

- a) dz. nr 979
- budynek mieszkalny pow. zabudowy - 201m²
- b) dz. nr 980
- zjazd z ul. Warszawskiej na teren działki
 - budynek gospodarczy pow. zabudowy – 65m²
 - budynek gospodarczy w kształcie litery L składający się z 3 wydzielonych konstrukcyjnie elementów. Część budynku gospodarczego przeznaczona jest do wyburzenia ze względu na zły stan techniczny.
 - pow. wyburzeń – 22,3m²
 - dojazd do zab. Gosp. utwardzony nawierzchnia asfaltowa
 - miejsce gromadzenia odpadów
- 2.6. teren działek jest ogrodzony z 4 stron
- 2.7. odległości budynku istniejącego od budynków sąsiednich

a) dz. nr 979

| l p | granica | Odległość od granicy działki/m | Odległość od budynków sąsiednich/m | Odległość budynku od pasa rozgr. drogi/m |
|-----|------------|--------------------------------|------------------------------------|--|
| 1 | Płn. wsch. | 30 | 30 | 30 |
| 2 | Płn. zach. | 8,6 | 12 i 12,45 | - |
| 3 | Płd. zach. | 7,3 | 45 | 8,6 |
| 4 | Płd. wsch. | 0 (budynek w granicy) | 51 | - |

b) dz. nr 980

| | granica | Odległość od granicy działki/m | Odległość od budynków sąsiednich/m | Odległość budynku od pasa rozgr. drogi/m |
|--|------------|--------------------------------|------------------------------------|--|
| | Płn. wsch. | 0 (budynek w granicy) | 14,5 | - |
| | Płn. zach. | 0 (budynek w granicy) | 0 (budynki sąsiadująścianami) | - |
| | Płd. zach. | 41 | 18 | 45 |
| | Płd. wsch. | 18 | 44,5 | - |

- 2.8. Uzbrojenie terenu
- Działka i budynek posiadają niezbędne przyłącza :
 - sieci elektroenergetycznej
 - sieci wodnej
 - kanalizacji sanitarnej
 - sieci gazowej
 - sieci telekomunikacyjnej
 - sieci ciepłowniczej

2.9. Dane liczbowe stan istniejący

a) Pow. działek

- 979 - 1192m²
- 980 – 1350m²

b) Na terenie objętym opracowaniem znajdują się :

- budynek główny mieszkalny
 - powierzchnia zabudowy 201m²

- budynek gospodarczy
 - powierzchnia zabudowy 65m²
 - pow. budynku gosp. do wyburzenia 22,3m²

3. Projekt zagospodarowania działki

3.1. w stanie istniejącym pozostające bez zmian

a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.

- przyłącze wodociągowe
- przyłącze kanalizacji sanitarnej
- przyłącze elektryczne
- przyłącze ciepłownicze
- przyłącze telekomunikacyjne

3.2. W stanie projektowanym:

a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi projektowane

- bezodpływowe zbiorniki na wody opadowe – 2szt. O pojemności 3m³ każdy

b) sposób odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków

- Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków zawartej z przedsiębiorstwem Wodociągi Płockie Sp. z o.o

c) układ komunikacyjny

Wewnętrzny układ komunikacyjny , w ramach działki 979 980 podlega przeprojektowaniu

- na działce zaprojektowano nawierzchnię utwardzoną z kostki betonowej szer 6,26 i 3,3m zapewniającą dostęp do budynku głównego, zabudowań gospodarczych , miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerowych, umożliwiającą również odbiór nieczystości stałych z miejsca gromadzenia odpadów
- nawierzchnię miejsc postojowych w tym 4 miejsca 250/500cm i 360/500cm zaprojektowano z geokraty
- nawierzchnię stanowisk postojowych dla rowerów 165/190cm zaprojektowano z kostki betonowej
- nawierzchnia ścieżek pieszych zaprojektowana jako mineralno żywiczna wodoprzepuszczalna

d) sposób dostępu do drogi publicznej

- Dostęp do drogi publicznej bezpośredni z ul. Warszawskiej , pozostaje bez zmian.

e) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

- bezodpływowy zbiornik na wodę deszczową – szt. 2
 - materiał: polietylen
 - pojemność 3000l
 - wymiary – 157/121/270cm (wys., szer., dł.)
 - pobór wody zewnętrzny
 - wyposażenie: automatyczna pompa zatapialna

f) Ukształtowanie terenu i układ zieleni

- Naturalne (istniejące) ukształtowanie terenu działki nie zmienia się.
- Działka jest zadrzewiona, przewiduje się wycinkę 5 drzew owocowych
 - *Malus domestica* – jabłoń domowa szt. 3
 - *Prunus domestica* – śliwa domowa szt. 2
- planuje się nowe nasadzenia zastępcze
 - BRZOZA POŻYTECZNA - *Betula utilis* Doorenbos – szt.4
 - KLON ZWYCZAJNY - *Crimson Sentry* – szt. 8
 - krzewy - *BERBERYS Thunberga* *Berberis thunbergii*

3.3. Planuje się wykonanie :

a) przygotowanie terenu na którym będzie wykonywane zagospodarowanie,

- b) wyburzenie części budynku gospodarczego ze względu na zły stan techniczny zagrażający życiu i zdrowiu ludzi o pow. 22,3m²
- c) wycinkę drzew owocowych
- d) wykonanie fundamentów pod nowo projektowaną klatkę schodową i schody wejściowe
- e) częściowy demontaż istniejącej nawierzchni utwardzonej i wymianę pozostałej części na nową dla ruchu kołowego z kostki betonowej 8cm z pozostawieniem istniejącej podbudowy
- f) wykonanie nawierzchni utwardzonej (wodoprzepuszczalnej)- nowo projektowany odcinek
 - kostka betonowa 8cm
 - podsypka z piasku 3-5cm
 - kruszywo łamane stab. Mech. (kliniec 4-31,5mm) 15cm
 - kruszywo łamane stab. Mech. (kliniec 31,5-63mm) 30cm
 - krawężniki i obrzeża betonowe 8/30cm i 15/30cm
 - krawężnik najazdowy
- g) utworzenie ścieżek spacerowych o nawierzchni żywicznej
 - nawierzchnia wodoprzepuszczalna mineralno-żywiczna o grubości warstwy standardowej 25-30 mm. Nawierzchnia ta jest przepuszczalna dla wody, o zwartej strukturze, służy do pokrywania nawierzchni:
 - warstwa min. żywiczna 2,5cm
 - kruszywo łamane (kliniec 4-31,5mm) 10cm
 - piasek kopany 10cm
- h) montaż typowej drewnianej wiaty piknikowej o konstrukcji drewnianej na istniejących fundamentach betonowych (pow. 26,2m²)
- i) montaż elementów małej architektury
 - placu zabaw dla dzieci o nawierzchni z mat przerostowych
 - obudowy koszy śmietnikowych
 - ławek
 - stanowisk rowerowych
- j) wymianę ogrodzenia od strony pld. zach. (ul. Warszawska) wraz z bramą wjazdową i furtką i części od strony ptn. zach. na nowe jako rozwiązanie typowe systemowe
 - Ogrodzenie o wymiarach przęsła 200/150cm (szer., wys.). Ogrodzenie wyposażone w furtkę o szerokości 1,0 m (w świetle furtki) i bramę wjazdową dwuskrzydłową 150/150cm(szer., wys.)/skrzydło
- k) wymianę furtki wejściowej na działkę nr 973 jako rozwiązań typowych systemowych
- l) dostosowanie budynku do obowiązujących przepisów ppoż., przez dobudowę klatki schodowej ewakuacyjnej pow. 24,32m²
- m) dobudowa schodów wejściowych do proj. klatki o pow. 15,00m² (schody wyposażone w podnośnik zewnętrzny dla osób niepełnosprawnych)

4. Zestawienie

| | | | |
|----|----------------------------|-----------|--------------------------|
| a) | POW. DZIAŁEK 979 i 980 | RAZEM | 2542m² |
| b) | POW. W STANIE ISTNIEJĄCYM | | |
| | • BUDYNEK | POW. ZAB. | 201m ² |
| | • ZAB. GOSPODARCZE | POW. ZAB. | 65m ² |
| | • DROGA WEWN. | | 185m ² |
| | • ŚCIEŻKI | | 101m ² |
| | • POW. BIOL. CZYNNA | | 1990m ² |
| c) | POW. DO PRZEKSZTAŁCENIA | | |
| | • ROZBUDOWA BUDYNKU +TERMO | 24,5+8,9 | =33,4m ² |
| | • SCHODY WEJŚCIOWE | | 15,0m ² |
| | • WIATA DREWNIANA | | 26,2m ² |
| | • DROGA WEWNĘTRZNA | | 109,7m ² |

| | |
|---|-----------------------|
| • ŚCIEŻKI SPACEROWE | 45,5m ² |
| • PARKING (geokrata) | 141,0m ² |
| • PLAC ZABAW (mata przerostowa) | 93m ² |
| d) WYBURZENIA | |
| • BUDYNEK GOSP. | 22,3m ² |
| • DROGA | 54,9m ² |
| • ŚCIEŻKI | 14,7m ² |
| • RAZEM POW. DO PRZEKSZTAŁCENIA | 556,6m ² |
| e) BILANS TERENU PROJEKTOWANY | |
| • BUDYNEK | 234,4m ² |
| • ZAB. GOSPODARCZE | 42,7m ² |
| • SCHODY WEJŚCIOWE | 15m ² |
| • WIATA | 26,2m ² |
| • NAW UTWARDZONA KOSTKA BETON. | 162,3m ² |
| • ŚCIEŻKI | 123,5m ² |
| • POW. BIOL CZYNNNA w tym | 1937,39m ² |
| • PARKING | 141m ² |
| w tym : | |
| miejsca postojowe dla sam. osobowych 4 | |
| miejsca postojowe dla niepełnosprawnych 1 | |
| miejsca postojowe dla rowerów 3 | |
| • PLAC ZABAW | 93m ² |
| f) RAZEM | 2542m ² |

5. Informacje i dane

a) Rodzaje ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z Decyzji o ustaleniu lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego

| LP | Ustalenia - Decyzja nr 70/PG/2023 | Projekt |
|----|--|--|
| 1 | Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy 1.1 Rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa | Projektowana zmiana zgodna z zapisami decyzji |
| 2 | Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się 2.1 rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek placówki opiekuńczej Ośrodka Rodzinnej Pieczy Zastępczej wraz z zagospodarowaniem teren, w tym budowę podziemnych zbiorników bezodpływowych na wodę deszczową w ramach zadania inwestycyjnego pn: Adaptacja budynku przy ul. Warszawskiej 5 w Płocku na potrzeby Ośrodka Rodzinnej Pieczy Zastępczej | Projekt zgodny z zapisami decyzji |
| 3 | Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu | Projekt zgodny z zapisami decyzji we wszystkich punktach |

| | | |
|---|--|--|
| | przestrzennego | |
| | 3.1 nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 11,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Warszawskiej, zgodnie z oznaczeniem na załączniku mapowym | odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Warszawskiej – 21,56m warunek spełniony |
| | 3.2 wielkość pow. nowej zabudowy do pow. działek – do 5% | Pow. działek $2542m^2 \times 5\% = 127,1m^2$ projektowana pow. zabudowy budynek klatki – 24,4m ² wiata rekreacyjna – 25,57m ² schody zewnętrzne - 15,73m ² RAZEM – 65,7m ² < 127,1m ² warunek spełniony |
| | 3.3 szerokość elewacji frontowej (istniejącej i projektowanej) – do 20,0m | szerokość elewacji frontowej (istniejącej i projektowanej) – 18,55m < 20,0m warunek spełniony |
| | 3.4 wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej attyki i wysokość budynku cz. rozbudowywanej – do 12m | wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej attyki i wysokość budynku cz. rozbudowywanej – max. 10,63m < 12m warunek spełniony |
| | 3.5 geometria dachu części rozbudowywanej – dach płaski o kącie nachylenia do 7° | geometria dachu części rozbudowywanej – dach płaski o kącie nachylenia 7° warunek spełniony |
| | 3.6 przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać opinię plastyczną zespołu ds. Estetyki Miasta | Załącznik warunek spełniony |
| 4 | 4.3 Część terenu wolnego od zabudowy oraz drogi, chodników i miejsc parkingowych należy urządzić jako biologicznie czynną zgodnie z przepisami odrębnymi | Założenia Projektowe są zgodne z zapisem warunek spełniony |
| 5 | Ze względu na lokalizację inwestycji na obszarze zabytkowego zespołu urbanistyczno architektonicznego i warstw kulturowych miasta Płocka wszelkie roboty ziemne wykonywane w ramach zamierzenia należy prowadzić równoległe z badaniami archeologicznymi | Zgodnie z informacją uzyskaną w wydziale MKZ projektowany budynek jest poza obszarem badań archeologicznych |
| 6 | Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej | Projekt zgodny z zapisami decyzji we wszystkich punktach |
| | 6.1 zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na podstawie umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków zawartej z | Założenia Projektowe są zgodne z zapisem, przyłączy istniejące w budynku, nie projektuje się nowego przyłącza – załącznik warunek spełniony |

| | |
|--|---|
| przedsiębiorstwem Wodociągi Płockie | |
| 6.2 Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków zawartej z przedsiębiorstwem Wodociągi Płockie Sp. z o.o | Założenia Projektowe są zgodne z zapisem, przyłączy istniejące w budynku, nie projektuje się nowego przyłącza – załącznik warunek spełniony |
| 6.3 Zgodnie z § 28-30 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2022 roku poz. 1225) działka budowlana, na której usytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione. Usytuowanie na działce budowlanej urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków oraz odpadów stałych powinno być zgodne z wymaganiami rozporządzenia oraz przepisami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza, | Projektuje się 2 bezodpływowe zamknięte podziemne zbiorniki na wody opadowe o pojemności 3m3 każdy |
| 6.4 Energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej z sieci elektroenergetycznej na podstawie umowy zawartej z przedsiębiorstwem ENERGA OPERATOR SA, | Założenia Projektowe są zgodne z zapisem, przyłączy energetyczne istniejące, nie projektuje się nowego przyłącza - załącznik warunek spełniony |
| 6.5 Ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłej na podstawie umowy | Założenia Projektowe są zgodne z zapisem, instalacja sieci ciepłowniczej istniejąca, w budynku istnieje |

| | |
|--|---|
| dostarczania ciepła zawartej z Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o., | wymiennikownia ciepła, nie projektuje się nowego przyłącza – załącznik warunek spełniony |
| 6.6 Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej na podstawie umowy zawartej z przedsiębiorstwem gazowym, | Nie projektuje się instalacji gazowej dla obiektu. Istniejąca wewnętrzna instalacja gazowa zostaje zlikwidowana do istniejącego przyłącza. Nie projektuje się nowego przyłącza |
| 6.7 Dostęp do drogi publicznej od ul. Warszawskiej, będącej w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg w Płocku, | Dostęp do drogi publicznej istniejący od ul. Warszawskiej. Nie projektuje się nowego zjazdu z drogi publicznej - warunek spełniony |
| 6.8 Należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z art. 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2022 roku poz. 1225) oraz zgodnie z Uchwałą Nr Nr 883/L/2023 Rady Miasta Płocka z dnia 26 stycznia 2023 roku w sprawie programu realizacji miejsc postojowych dla pojazdów na terenie miasta Płocka. | <p>Zgodnie z :</p> <p>&2 pkt. 1 Ilekroć w uchwale jest mowa o</p> <p>1) miejscu postojowym dla rowerów - należy przez to rozumieć miejsce umożliwiające pozostawienie roweru zlokalizowane w:</p> <p>a) budynku w specjalnie wydzielonej przestrzeni</p> <p>b) altanie wiacie lub na terenie otwartym, przy czym stanowisko takie, należy wyposażić w stojak rowerowy umożliwiający zapięcie jednocześnie ramy jednego koła i oparcie roweru, lokalizowany pośrodku przestrzeni o wymiarach minimalnych 110/190cm zapewniającej 2 miejsca postojowe dla rowerów</p> <p>&6 Uchwały zał. nr 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • inwestycja projektowana jest w Strefie II dla której obowiązują następujące parametry: <p>&7 Ustala się wskaźniki ilościowe w zakresie wymagań i obowiązków: budowy, urządzania lub wydzielania miejsc postojowych dla samochodów osobowych lub rowerów w odniesieniu do grup obiektów budowlanych zlokalizowanych na obszarze danej strefy zgodnie z Zał. nr 1 projektowany obiekt został zakwalifikowany do grupy</p> <p>- Obiekty usługowe w szczególności: gastronomia, rozrywka, rzemiosło, biura, usługi zdrowia, usługi pocztowe, usługi finansowe</p> <p>- 0,01 miejsc parkingowych/ 1000m² pow. użytkowej</p> <p>- 5 miejsc rowerowych/1000m² pow. użytkowej</p> <p>&7 pkt.6 Przy określaniu miejsc dla obiektów, przebudowywanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych generujących nowe miejsca postojowe, należy dokonać całościowego bilansu obiektu – zgodnie z zał. nr 1</p> <p>pkt. 8 Przy obliczaniu miejsc postojowych należy stosować zaokrąglenia w dół</p> <p>&10 pkt. 2</p> <p>- miejsca postojowe dla rowerów w przypadku obiektów: usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych z zastrzeżeniem ust. 3 należy realizować w co najmniej 50% na poziomie terenu</p> <p>pkt.3</p> |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - co najmniej 50% należy realizować jako miejsca zadaszone - co najmniej 50% należy realizować na pow. terenu <ul style="list-style-type: none"> • pow. użytkowa obiektu - 450,14m² • projektuje się 4 miejsca postojowe dla sam. Osobowych o wymiarach 250/500cm 1 dla osób niepełnosprawnych o wymiarach 360/500cm - razem 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych – warunek spełniony • 5 miejsc postojowych dla rowerów <ul style="list-style-type: none"> ◦ 2 (50%) zadaszone ulokowane na kondygnacji piwnicy w wydzielonym pomieszczeniu– warunek spełniony ◦ 3 miejsca postojowe na terenie zewnętrznym utwardzonym o wymiarach 165/190cm - warunek spełniony |
|--|---|

b) Informacja o zabytkach i ochronie terenu

Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków .
Tereny położony w jednostce strukturalnej Śródmieście znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie znajduje się w strefie – badań archeologicznych i nadzoru archeologicznego (zgodnie z informacją MKZ w Płocku).

c) Informacja o eksploatacji górniczej

Teren inwestycji nie jest terenem górniczym.

d) Istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia

- Projektowana inwestycja nie wpłynie na pogorszenie istniejącego stanu otaczającego środowiska oraz nie będzie stanowiła zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i okolicznych mieszkańców.
- Odpadki stałe.
 - Powstające w trakcie trwania inwestycji odpady (gruz, śmieci) będą składowane w kontenerach i wywożone na wysypisko śmieci. W trakcie użytkowania obiektu powstające odpady i śmieci będą gromadzone w pojemnikach na odpadki stałe, w wydzielonym na terenie działki miejscu, a następnie wywożone przez koncesjonowane przedsiębiorstwo.
- Emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.
 - Projektowana rozbudowa, przebudowa nie emituje zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.
- Emisja hałasów i wibracji.
 - Projektowany obiekt z wyposażeniem oraz sposobem użytkowania nie emituje szczególnych hałasów i wibracji wymagających dodatkowych środków zaradczych.
- Wpływ projektowanego budynku na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne.
 - Budynek ze względu na jego małą wysokość nie powoduje większego zacieniania otoczenia, a projektowana rozbudowa nie narusza układu korzeniowego istniejących drzew poza konieczną wycinką drzew owocowych. Obiekt nie wprowadza szczególnych zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Charakter użytkowy zabudowy pozwala na zachowanie biologicznie czynnego terenu poza powierzchnią zabudowy i komunikacji zewnętrznej.
 - Zgodnie z aktualną mapą własnościową stan prawny jest uregulowany. Teren

opracowania obejmuje działki będące własnością inwestora, zgodnie z oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością

6. Dane dotyczące ochrony ppoż.

- a) informacja o pow. zabudowy wysokości i liczbie kondygnacji
- Powierzchnia zabudowy:
 - 234,4m² budynek istniejący + rozbudowa
 - +42,7m² istniejące zbudowania gosp.
 - wys. brutto ok. 11,07mb
 - wys. do górnej granicy stropu nad ostatnią kondygn. użytkową ok. 7,72mb (pn70/70b-02365)
- b) Na terenie objętym opracowaniem znajduje się :
- 1 budynek 4 kondygnacyjny
 - 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze nieużytkowe)
 - 1 kondygnacja podziemna
 - 2 jedno kondygnacyjne budynki gospodarcze
- c) Klasyfikacja pożarowa
- Budynek zaklasyfikowano jako niski ZL III
- d) Klasyfikacja odporności pożarowej budynku
- Budynek zaklasyfikowano w klasie D odporności pożarowej dla kondygnacji nadziemnych i D dla piwnic

| Klasa odporności pożarowej | główna konstrukcja nośna | konstrukcja dachu | strop | ściana zewnętrzna | ściana wewnętrzna |
|----------------------------|--------------------------|-------------------|-------|-------------------|-------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| D | R30 | - | REI30 | EI30 | - |

- e) Informacje o zagrożeniu występowania wybuchem
- nie występuje zagrożenie wybuchem
- f) Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezp.poż.
- ODLEGŁOŚĆ OD OBIEKTÓW SĄSIEDNICH
 - 3,0m, 4,0m, 19,0m
 - ściana oddzielenia przeciwpożarowego budynku od strony zbliżenia do sąsiada na odległość poniżej 8 m posiada klasę REI120 odporności ogniowej, bez otworów, na całej wysokości
- g) Informacje o przygotowaniu terenu do działań ratowniczych
- drogi i dojścia pożarowe od strony ul. 1 Maja
- drogi pożarowe – możliwość bezpośredniego dojazdu z obu stron budynku
- hydrant zewnętrzny – H1 - na ul. Warszawskiej w odległości 54m od budynku
- h) Informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony ppoż.
- Projekt nie wymaga stosowania rozwiązań zamiennych

7. Obszar oddziaływania obiektu

7.1. Obszar oddziaływania obiektu mieścić się w całości na terenie Inwestora - działce nr 979, 980

7.2. Obszar oddziaływania określono na podstawie następujących przepisów:

- a) Ustawa Prawo Budowlane z 7 lipca 2006 roku (Dz. U. 2016 poz. 290)
- b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r. Nr 75, poz. 690 wraz z późniejszymi aktualizacjami);
- c) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu projektu budowlanego (poz. 1609)

8. Analiza dostępności miejsc postojowych

- a) Z analizy dostępnych miejsc postojowych w odległości nie większej niż 500m, wynika, że w rejonie planowanej inwestycji znajdują się płatne miejsca postojowe przy ul. Warszawskiej do 60 miejsc postojowych i ul. Dąbrowskiego do 20 miejsc postojowych

arch. Maria Zubek