



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

**TEMAT ZAMIERZENIA :** 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 Miasto Płock, ul. Stary Rynek 1, 09-400 Płock

**KATEGORIA  
OBIEKTU** XVI

**ZAKRES:** ARCHITEKTURA

**ELEMENT II** 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	
Opracował	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	3-8

## **CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

1. MDCP	9
2. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	10

## **ZAŁĄCZNIKI**

1. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW	1
2. INWENTARYZACJA DENDROLOGICZNA	2-13
3. OPERAT DENDROLOGICZNY	14-26
4. PLAN OCHRONY ZIELENI	27-38

## **O P I S   T E C H N I C Z N Y DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **1. Przedmiot opracowania**

1.1. Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest : Adaptacja budynku przy ul. Warszawskiej 5 w Płocku na potrzeby Ośrodka Rodzinnej Pieczy Zastępczej

**Zaprojektowano dla inwestora :**

Gmina Miasto 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 pkt 1 do 5, art 54 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) Deczja o inwestycji celu publicznego z dn.

### **2. Opis stanu istniejącego zagospodarowania działki**

Przedmiotowy budynek, zlokalizowany jest na działce nr 979,980 w Płocku obręb 0008.

#### **2.1. Pow. działek**

- a) 979 - 1192m<sup>2</sup>
- b) 980 - 1350m<sup>2</sup>

#### **2.2. pow. zabudowy**

- a) 979 - 201m<sup>2</sup>
- b) 980 - 65m<sup>2</sup>

#### **2.3. Działki od strony półn. wsch. graniczą z dz. nr:**

- 974/1 – zabudowana
- 973/2 – zabudowana
- 973 – droga wewnętrzna

#### **2.4. Działki od strony półn. zach. graniczą z dz. nr:**

- 977 – zabudowana

#### **2.5. Działki od strony półd. zach. graniczą z dz. nr:**

- 981/3 – drogowa (ul. Warszawska)
- 981/8 – drogowa (ul. Warszawska)

#### **2.6. Działki od strony półd. wsch. graniczą z dz. nr:**

- 974/2 – niezabudowana
- 975 – niezabudowana, z której wydzielono 2 zabudowane działki 975/2;1 i 975/5;1

#### **2.7. na terenie działek znajdują się:**

- a) dz. nr 979
  - budynek mieszkalny

**b) dz. nr 980**

- budynki gospodarcze
- droga wewnętrzna
- miejsce gromadzenia odpadów

2.8. teren działek jest ogrodzony z 4 stron

2.9. 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.	9	12	-
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 sąsiadują ścianami)	-
	Płd. zach.	41	18	45
	Płd. wsch.	18	44,5	-

2.10. Uzbrojenie terenu

- Działka i budynek posiadają niezbędne przyłącza :
  - sieci elektroenergetycznej
  - sieci wodnej
  - kanalizacji sanitarnej
  - kanalizacji deszczowej
  - sieci gazowej

2.11. Dane liczbowe stan istniejący

**a) Pow. działek**

- 979 - 1192m<sup>2</sup>
- 980 – 1350m<sup>2</sup>

**b) Na terenie objętym opracowaniem znajdują się :**

- 1. budynek główny mieszkalny
  - powierzchnia zabudowy 201m<sup>2</sup>
- 3 budynki gospodarcze
  - powierzchnia zabudowy 65m<sup>2</sup>

### 3. Projekt zagospodarowania działki

#### 3.1. W stanie istniejącym:

- a) Naturalne (istniejące) ukształtowanie terenu działki nie zmienia się.
- b) Działka jest zadrzewiona, przewiduje się wycinkę 5 drzew owocowych
  - *Malus domestica* – jabłoń domowa szt. 3
  - *Prunus domestica* – śliwa domowa szt. 2
- c) planuje się nowe nasadzenia zastępcze zgodnie z decyzją nr
- d) Projektuje się odprowadzenie wód opadowych do zewnętrznych zbiorników na wody opadowe.
- e) Nie projektuje się wykonania nowych przyłączy instalacyjnych. Planuje się wykonanie remontu zewnętrznej instalacji kanalizacji.
- f) usytuowanie sieci i przyłączy istniejących, bez zmian
- g) Projektowane konstrukcje nie generują ścieków.
- h) Wewnętrzny układ komunikacyjny, w ramach działki 5919, pozostaje bez zmian.
- i) Dostęp do drogi publicznej bezpośredni, pozostaje bez zmian.
- j) Ilość miejsc postojowych – planuje się wykonanie 4 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym 1 dla osób niepełnosprawnych) i 1 miejsca postojowego dla rowerów
- k) miejsce składowania odpadów bez zmian planuje się wykonanie zadaszania

#### 3.2. Planuje się wykonanie :

- a) wycinkę 5 drzew owocowych kolidujących z inwestycją
- b) wykonanie nasadzeń zastępczych (rys. Nr 1)
  - NR 3 - BRZOZA POŻYTECZNA - *Betula utilis* Doorenbos – szt. 4
    - Wysokość docelowa: 1000 cm
    - Szerokość docelowa : 700 cm
    - Tempo wzrostu: 130-160 cm szybko rosnący
    - wymagania glebowe: roślina jest tolerancyjna względem typu gleby
    - Nasłonecznienie : stanowisko słoneczne
    - Mrozoodporność: 6A - wysoka mrozoodporność
    - PH Gleby: roślina tolerancyjna względem pH gleby
    - Pokrój rośliny: wzniesiony
    - Ubarwienie liści: zielone -> żółte
    - Wymagania wodne: gleba umiarkowanie wilgotna
  - NR 7 - KLON ZWYCZAJNY - *Crimson Sentry* – szt. 8
    - Roczne przyrosty: 30 cm - 80 cm
    - Maksymalna wysokość: 600 cm - 1000 cm
    - Maksymalna szerokość: 250 cm - 400 cm
    - Po ilu latach osiąga docelowe rozmiary: 30 lat
    - Pokrój klonu zwyczajnego 'Crimson Sentry': wyprostowany, gęsty, wąski, kolumnowy
    - Kolor kwiatów: żółty
    - Wielkość i forma kwiatów: kwiatostan
    - Rodzaj ulistnienia: liściaste
    - Kształt liścia: podzielone
    - Kolor liścia: purpurowy
- c) NR 4 - uzupełnienie istniejących nasadzeń – żywopłot
  - krzewy - *BERBERYS Thunberga* *Berberis thunbergii*

- Barwa kwiatów: żółta
- Barwa liści: zielony/purpurowy
- Okres kwitnienia: maj-czerwiec
- Okres owocowania: lipiec
- Stanowisko: słoneczne
- Wymagania: najlepiej lekka, przepuszczalna gleba o neutralnym odczynie
- Wysokość docelowa: ok.1,5-2m
- trawy - mieszanka traw rekreacyjnych
  - Wiechlina łąkowa Marauder/Blackjack 5%
  - Życica trwała Bokser 35%
  - Życica trwała Esquire 25%
  - Kostrzewa czerwona kępowa Rapsodia 5%
  - Kostrzewa czerwona rozłogowa Clemens/Rossinante 20%
  - Kostrzewa czerwona rozłogowa Dark/Relevant 10%
- plac zabaw nawierzchnia
  - mata przerostowa (w obrębie strefy bezpieczeństwa)+ biowłóknina+ mieszanka traw rekreacyjnych j.w.
- d) wykonanie miejsc postojowych o nawierzchni wodoprzepuszczalnej (geokrata)
- e) wymianę nawierzchni istniejącej drogi wewnętrznej na żywiczną
- f) poszerzenie pasa drogi wew. na żywiczną (wodoprzepuszczalną)
- g) poszerzenie pasa istniejącej drogi
  - 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 3cm
    - kruszywo łamane (kliniec 4-31,5mm) 20cm
    - piasek kopany 20cm
    - obrzeża betonowe 6/25/10cm
    - beton C12/15
- h) 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
- i) montaż typowej wiaty piknikowej o konstrukcji drewnianej na istniejących fundamentach betonowych (pow. 25m<sup>2</sup>)
- j) wyburzenie 1 budynku gospodarczego ze względu na zły stan techniczny zagrażający życiu i zdrowiu ludzi o pow. 23m<sup>2</sup>
- k) dostosowanie budynku do obowiązujących przepisów ppoż., przez dobudowę klatki schodowej ewakuacyjnej pow. 24,32m<sup>2</sup>
- l) dobudowa schodów wejściowych do proj. klatki o pow. 13,48m<sup>2</sup> (schody wyposażone w podnośnik zewnętrzny dla osób niepełnosprawnych)
- m) wymianę istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej (wg zestawienia stolarki)
- n) wykonanie 1 otworu wejściowego
- o) śmietnik znajduje się przy wjeździe na działkę od strony pld.zach. W odległości 10m

od okien

- p) nie występują zagrożenia dla środowiska i higieny oraz zdrowia użytkowników obiektu i terenu
- q) zakres oddziaływania inwestycji zawiera się w granicach działki inwestora

#### 4. Zestawienia

- a) pow. zabudowy proj. 238,80m<sup>2</sup>(w tym schody zewn.)
- b) pow. zab. bud. Gospodarcze 65m<sup>2</sup>-23m<sup>2</sup>=42,00m<sup>2</sup>
- c) pow. parkingów (naw. Przepuszczalna) 136m<sup>2</sup>
- d) pow. utwardzone(naw. przepuszczalna) 326,76m<sup>2</sup>
- e) pow. utwardzone (naw. BETON.) 9,25m<sup>2</sup>
- f) pow. biol czynna 1789,19m<sup>2</sup>
- g) Co stanowi pow. działek 979, 980 2542m<sup>2</sup>

#### 5. Informacje i dane oraz program funkcjonalno-użytkowy i rozliczenie z zapisami Decyzji o inwestycji celu publicznego

#### 6. Informacja o zabytkach i ochronie terenu i eksploatacji górniczej

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.

Teren inwestycji nie jest terenem górniczym.

#### 7. Stosunki terenowo prawne

Zgodnie z aktualną mapą własnościową stan prawny jest uregulowany. Teren opracowania obejmuje działki będące własnością inwestora, zgodnie z oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością

#### 8. Dane dotyczące ochrony ppoż.

- a) informacja o pow. zabudowy wysokości i liczbie kondygnacji
  - Powierzchnia zabudowy: 238,8+42m<sup>2</sup>
  - 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
9. Obszar oddziaływania obiektu
  - 9.1. Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na terenie Inwestora - działce nr 979, 980
  - 9.2. 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)
10. 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