



# **KONCEPCJA BUDYNKU REMIZY OCHOTNICZEJ STRAŻY POŻARNEJ NA OSIEDLU BOROWICZKI W PŁOCKU**

na fragmencie dz. nr ewid.: 2471/23 obręb 0001 - Podolszyce-Borowiczki

## **Opracowanie:**

Urząd Miasta Płocka

Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki  
mgr inż. arch. Michał Wolski

## **SPIS TREŚCI**

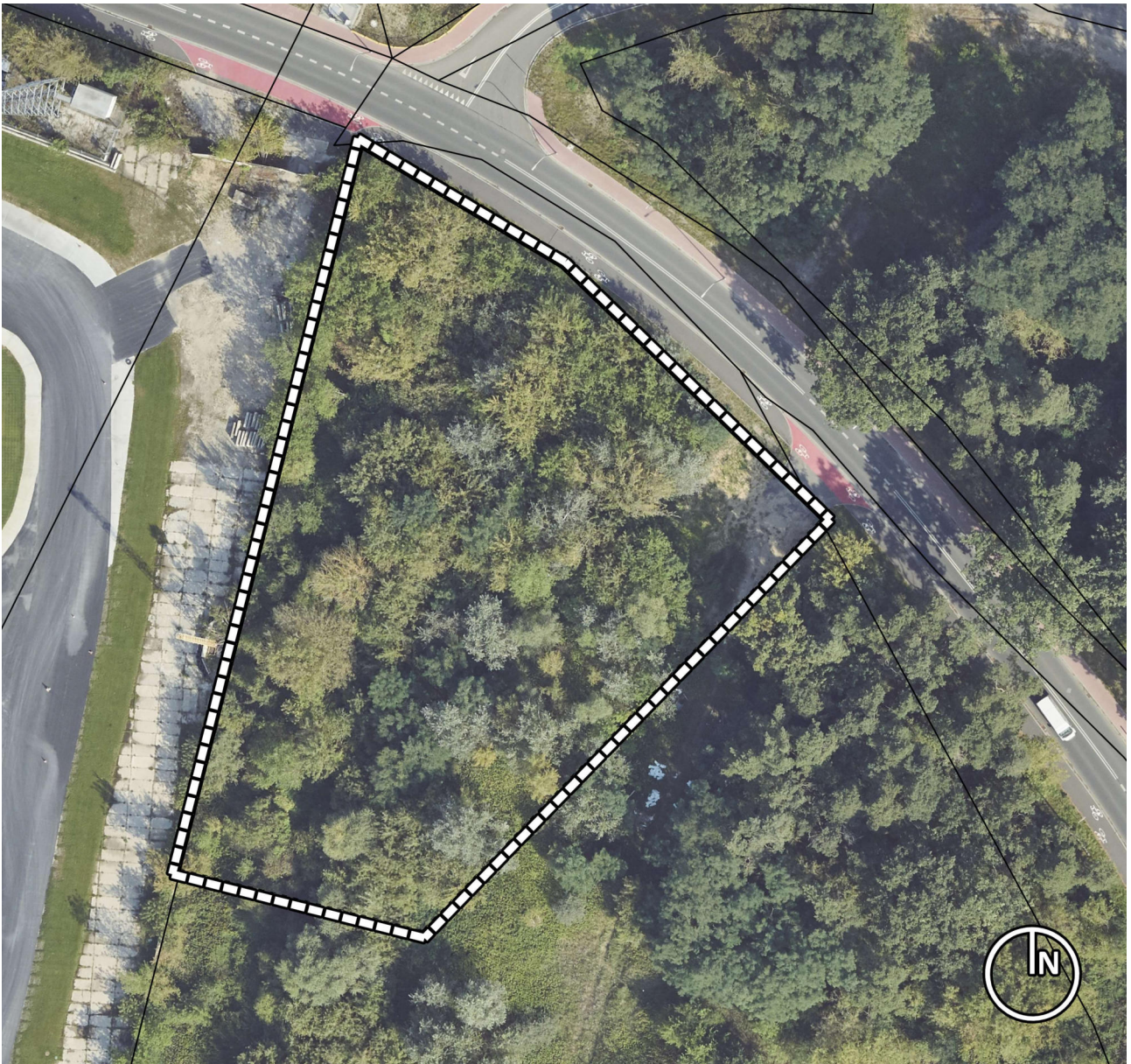
<b>1.</b>	<b>STAN OBECNY.....</b>	<b>3</b>
1.1.	OPIS OGÓLNY.....	3
1.2.	STAN PRAWNY.....	4
1.3.	STRUKTURA WŁASNOŚCI.....	4
<b>2.</b>	<b>KONCEPCJA.....</b>	<b>5</b>
2.1.	ZAGOSPODAROWANIE TERENU.....	5
2.2.	BUDYNEK.....	5
2.2.1.	Układ funkcjonalny.....	5
2.2.2.	Dach.....	6
2.2.3.	Elewacje.....	6
2.3.	BILANSE.....	6
2.3.1.	Bilans terenu.....	6
2.3.2.	Bilans Powierzchni.....	7
<b>3.</b>	<b>SPIS RYSUNKÓW.....</b>	<b>8</b>

## 1. STAN OBECNY

### 1.1. OPIS OGÓLNY

Teren inwestycji to względnie płaski obszar położony przy ul. Raczkowizna na osiedlu Borowiczki w Płocku. Działkę budowlaną stanowi północny fragment działki o nr ewidencyjnym 2471/23 o powierzchni 0,44 ha. Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest od ul. Raczkowizna poprzez istniejący zjazd w północno-wschodniej części terenu.

Teren obecnie jest niezagospodarowany, porośły gęstą roślinnością na którą składają się drzewa i krzewy. Na etapie sporządzania dokumentacji projektowej konieczne jest wykonanie inwentaryzacji dendrologicznej wraz z operatem dendrologicznym i projektem ochrony zieleni<sup>1</sup>.



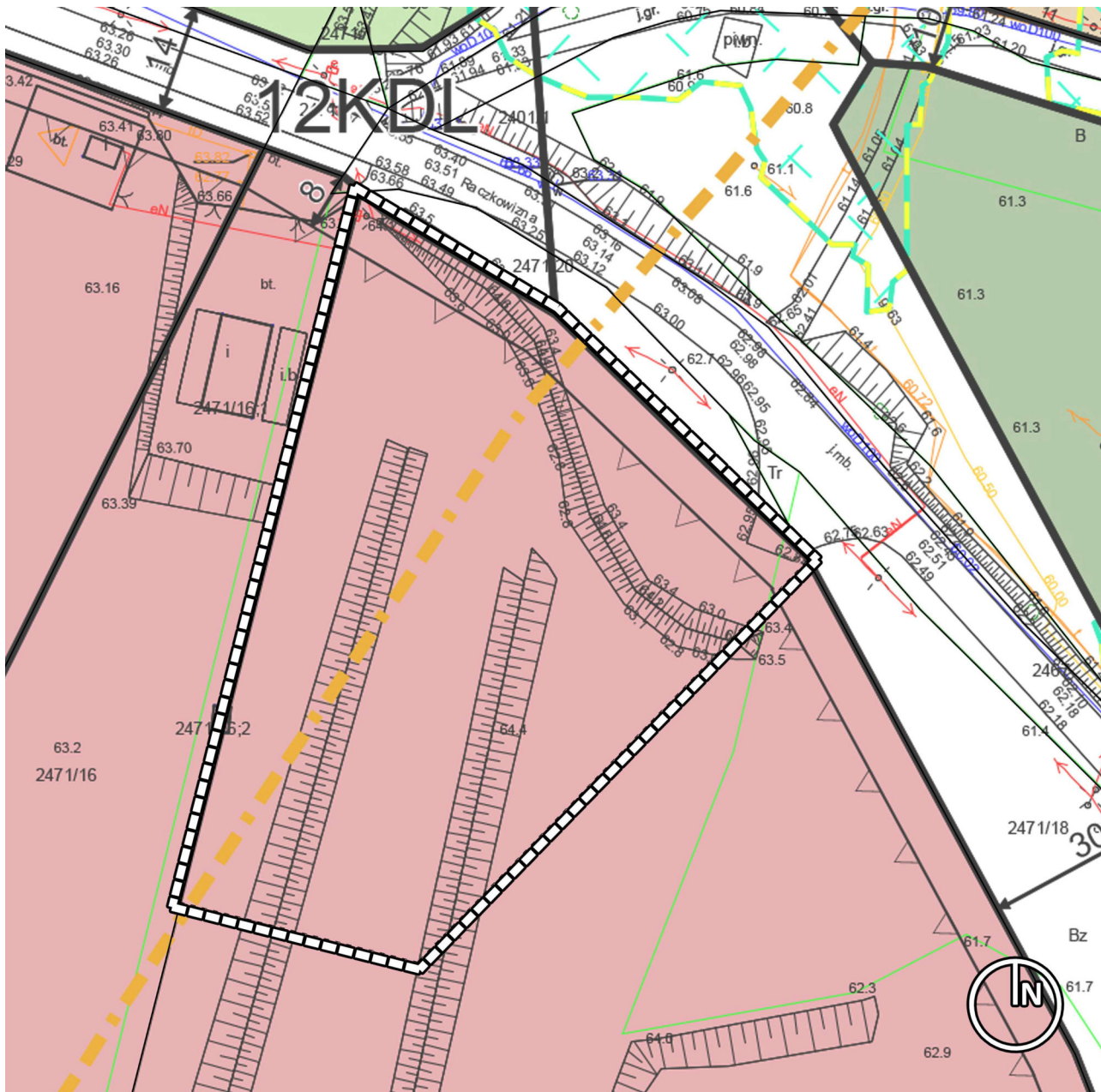
*Granice terenu opracowania na tle ortofotomapy przedstawiającej obecne zagospodarowanie (2023 rok).*

---

<sup>1</sup> zgodnie z Zarządzeniem Nr 2738/2021 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 14 października w sprawie: ustalenia zasad ochrony zieleni przy planowaniu i realizacji inwestycji miejskich oraz powołania Zespołu do spraw gospodarowania zielenią w procesie inwestycyjnym, ze zmianami.

## 1.2. STAN PRAWNY

Na obszarze działki budowlanej obowiązuje Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego „Borowiczki” w Płocku<sup>2</sup> z 2019 roku. Działka znajduje się w całości w obrębie terenu 6U - tereny zabudowy usługowej. Na terenie tym dopuszcza się obiekty usługowe o wysokości do 12 m, maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 35%, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%. Minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej ustalono w planie na 300 m<sup>2</sup>, minimalną szerokość frontu działki – 20 m a kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.



Granice terenu opracowania na tle rysunku obowiązującego MPZP.

## 1.3. STRUKTURA WŁASNOŚCI

Teren działki budowlanej stanowi w całości własność Gminy Miasta Płock.

<sup>2</sup> Uchwała Nr 133/VII/2019 Rady Miasta Płocka z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego "Borowiczki" w Płocku.

## **2. KONCEPCJA**

Poniższe dane należy traktować orientacyjnie. W szczególności ostateczne wymiary obiektu, powierzchnie, zastosowana technologia oraz materiały zostaną określone w dokumentacji projektowej.

### **2.1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

Zagospodarowanie działki stanowi budynek remizy wraz z parkingiem. Dostęp do drogi publicznej zapewniono od strony ul. Raczkowizna poprzez istniejący zjazd.

Na terenie działki przewidziano parking dla 23 samochodów (w tym dwa miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), parking dla rowerów na około 12 miejsc postojowych (6 stojaków), śmietnik oraz dojścia i dojazdy do budynku.

Wymiary oraz geometria dojazdu do hali garażowej powinny umożliwiać swobodne manewrowanie wozów strażackich (wyjazd, parkowanie oraz zawracanie wozów).

Teren działki powinien być kompleksowo zagospodarowany zielenią – w koncepcji przewidziano nasadzenia drzew w rejonie planowanego parkingu.

W południowej części działki zachowano rezerwę terenu pod ewentualną, przyszłą rozbudowę obiektu – maksymalnie o dwa dodatkowe stanowiska, wraz z dojazdem.

Teren powinien być w całości ogrodzony i monitorowany.

Teren działki budowlanej obejmuje obszar o powierzchni około 4430,65 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia zabudowy budynku remizy wynosi 536,43 m<sup>2</sup>.

### **2.2. BUDYNEK**

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 466,42 m<sup>2</sup>, jego kubatura około 2337,40 m<sup>3</sup> a wysokość budynku około 6,90 m.

#### **2.2.1. Układ funkcjonalny**

Wejście główne do budynku znajduje się od strony ul. Raczkowizna – w rejonie północno-wschodniego narożnika budynku.

Z głównego korytarza, poprzedzonego wiatrołapem, zapewniony jest dostęp do szatni strażaków, sali wielofunkcyjnej, dyżurki, pomieszczenia biurowego oraz hali garażowej. Z korytarza dostępne są także: kuchnia z jadalnią, toaleta (przystosowana także dla osób ze szczególnymi potrzebami) oraz niewielkie pomieszczenie porządkowe.

Najważniejszym pomieszczeniem remizy jest hala garażowa z 3 miejscami postojowymi dla wozów strażackich. Do hali przylega zespół szatni – męskich i damskich, wraz z niezbędnym zapleczem sanitarnym (umywalnia, prysznic, WC). W hali, w rejonie wejść do szatni, przewidziano szatnię „brudną” z szafkami na zanieczyszczoną odzież wierzchnią oraz z miejscem do mycia obuwia. Jedno ze stanowisk w hali wyposażono w kanał rewizyjny, służący konserwacji autopompy i układów wodno-pianowych.

Do hali garażowej przylegają również pomieszczenia magazynowe (w tym magazyn paliw), warsztaty (w tym warsztat sprzętu ochrony dróg oddechowych), pralnia z suszarnią odzieży roboczej, pomieszczenie porządkowe oraz dostępna z zewnątrz kotłownia.

Sala wielofunkcyjna w założeniu służyć będzie przeprowadzaniu szkoleń, zebrań lub spotkań (w tym sztabu kryzysowego) oraz pełnić będzie funkcję izby pamięci – przewidziano miejsce na gabloty wzdłuż ściany pomieszczenia. Do pomieszczenia przylega niewielki magazyn oraz kuchnia, zapewniające odpowiednią obsługę sali. Dzięki bliskości wejścia do budynku i dostępnej z korytarza toalety, sala może służyć również organizacji spotkań dla mieszkańców.

### 2.2.2. Dach

Budynek przekryto dachem płaskim ukrytym za ścianą attykową. W dachu hali garażowej przewidziano 3 świetliki dachowe.

### 2.2.3. Elewacje

Wykończenie elewacji stanowi tynk w technologii lekkie-mokrej w kolorze białym. Niewielkie fragmenty elewacji wykończono okładziną z płytek ceramicznych w kolorze czerwonym (naturalny kolor ceramiki budowlanej).

Obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachu przewidziano w kolorze szarym lub naturalnym kolorze blachy ocynkowanej.

Stolarkę okienną i drzwiową powinna przewidziano w kolorze szarym.

## 2.3. BILANSE

### 2.3.1. Bilans terenu

Całkowita powierzchnia działki budowlanej wynosi **4430,65 m<sup>2</sup>**.

<b>Bilans terenu*</b>		
<b>Terren</b>	<b>Powierzchnia*</b>	<b>% powierzchni</b>
<b>Powierzchnia całkowita terenu opracowania, w tym:</b>	<b>4430,65 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
<b>- budynek remizy (powierzchnia zabudowy)</b>	<b>536,43 m<sup>2</sup></b>	<b>12,11%</b>
<b>- powierzchnia utwardzona razem, w tym:</b>	<b>1864,19 m<sup>2</sup></b>	<b>42,06%</b>
- powierzchnia utwardzona: parking i droga manewrowa (kostka betonowa, kolor ciemno-szary)	891,76 m <sup>2</sup>	20,13%
- powierzchnia utwardzona: dojścia, chodniki i inne (kostka betonowa, kolor jasno-szary)	476,54 m <sup>2</sup>	10,76%
- powierzchnia zielona utwardzona: parking i droga manewrowa (geokrata, kolor czarny)	494,89 m <sup>2</sup>	11,17%
<b>- powierzchnia zieleni</b>	<b>2031,03 m<sup>2</sup></b>	<b>45,83%</b>
<b>- powierzchnia biologicznie czynna - zieleń + powierzchnia zielona utwardzona (liczona jako 50%)</b>	<b>2278,47 m<sup>2</sup></b>	<b>51,43%</b>

\*podane w tabeli wartości stanowią dane orientacyjne, konieczne do weryfikacji i uszczegółowienia w kolejnych etapach inwestycji.

### 2.3.2. Bilans Powierzchni

Całkowita powierzchnia użytkowa wynosi **466,42 m<sup>2</sup>**.

<b>Bilans powierzchni*</b>		
<b>L.P.</b>	<b>Pomieszczenie</b>	<b>Powierzchnia*</b>
-	<b>powierzchnia parteru razem (powierzchnia podłogi)</b>	<b>466,42 m<sup>2</sup></b>
1	garaż wozów strażackich, wysokość 5,5 m (3 stanowiska, w tym jedno z kanałem warsztatowym, wydzielony aneks z umywalką i szatnią „brudną”)	206,82 m <sup>2</sup>
2	szatnia strażaków (męska)	18,94 m <sup>2</sup>
3	pomieszczenia sanitarne przy szatni męskiej (umywalnia oraz wydzielone: natrysk i ubikacja)	8,38 m <sup>2</sup>
4	szatnia strażaków (damska)	19,20 m <sup>2</sup>
5	pomieszczenia sanitarne przy szatni damskiej (umywalnia oraz wydzielone: natrysk i ubikacja)	7,75 m <sup>2</sup>
6	pomieszczenie porządkowe	2,71 m <sup>2</sup>
7	pralnia i suszarnia odzieży roboczej	8,62 m <sup>2</sup>
8	magazyn/pomieszczenie warsztatowe	8,76 m <sup>2</sup>
9	magazyn/warsztat sprzętu ochrony dróg oddechowych	8,76 m <sup>2</sup>
10	magazyn	8,76 m <sup>2</sup>
11	magazyn materiałów pędnych	8,76 m <sup>2</sup>
12	kotłownia	8,76 m <sup>2</sup>
13	pomieszczenie biurowe (dyżurka)	12,55 m <sup>2</sup>
14	pomieszczenie biurowe (pokój kierownika jednostki)	9,14 m <sup>2</sup>
15	sala wielofunkcyjna (jadalnia, sala szkoleń lub zebrań, izba pamięci)	51,91 m <sup>2</sup>
16	magazyn sali wielofunkcyjnej	7,09 m <sup>2</sup>
17	pomieszczenie socjalne (kuchnia, jadalnia)	16,22 m <sup>2</sup>
18	wc ogólnodostępne (dostosowane do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami)	6,12 m <sup>2</sup>
19	pomieszczenie porządkowe	2,70 m <sup>2</sup>
20	komunikacja (wiatrołap)	3,36 m <sup>2</sup>
21	komunikacja (korytarz)	3,36 m <sup>2</sup>

\*podane w tabeli wartości stanowią dane orientacyjne, konieczne do weryfikacji i uszczegółowienia w kolejnych etapach inwestycji.

### **3. SPIS RYSUNKÓW**

Rys. 1 **Zagospodarowanie terenu**, skala 1:500

Rys. 2 **Rzut Parteru**, skala 1:100

Rys. 3 **Widok z góry od strony wschodniej**

Rys. 4 **Widok z poziomu terenu od strony wschodniej**

Rys. 5 **Widok z góry od strony zachodniej**





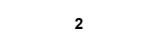
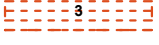

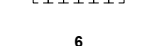
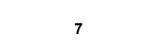

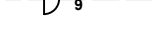


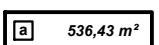
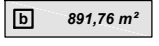
Rys. 6 **Widok z góry od strony południowej**








# KONCEPCJA BUDYNKU

## REMIZY OCHOTNICZEJ STRAŻY POŻARNEJ NA OSIEDLU BOROWICZKI W PŁOCKU

### LEGENDA

-  teren działki budowlanej - fragment działki 2471/23 (wydzielenie w formie odrębnej działki)
-  granice działek ewidencyjnych
-  linia zabudowy nieprzekraczalna w obowiązującym MPZP
-  1 projektowany budynek remizy OSP
-  projektowane wejścia/bramy garażowe do budynku remizy
-  2 projektowane drogi manewrowe oraz dojazdy
-  3 projektowany minimalny obszar manewrowy wozów strażackich
-  4 projektowane miejsca postojowe dla samochodów osobowych (23), w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
-  projektowane miejsca postojowe dla rowerów (12)
-  6 projektowane chodniki i ciągi piesze
-  7 projektowany śmietnik
-  8 istniejący zjazd z ulicy Raczkowizna
-  9 ogrodzenie terenu z furtkami i bramą wjazdową (długość - 276 m)
-  10 rezerwa terenu pod ewentualną rozbudowę remizy (406,39 m<sup>2</sup> - pow. zabudowy + niezbędne utwardzenia)
-  projektowane nowe nasadzenia drzew (16)

### BILANS TERENU

 a	536,43 m <sup>2</sup>	budynek remizy OSP	12,11%
 b	891,76 m <sup>2</sup>	powierzchnia utwardzona (drogi manewrowe i miejsca postojowe) - kostka betonowa, kolor ciemno-szary	20,13%
 c	476,54 m <sup>2</sup>	powierzchnia utwardzona (dojścia, chodniki i inne) - kostka betonowa, kolor jasno-szary	10,76%
 d	494,89 m <sup>2</sup>	powierzchnia zielona utwardzona (parking, droga manewrowa) - płyty betonowe perforowane, kolor jasno-szary	11,17%
 e	2031,03 m <sup>2</sup>	zieleni	45,83%
4430,65 m <sup>2</sup>		RAZEM	100,00%



tytuł opracowania

**Konceptja budynku Remizy Ochotniczej Straży Pożarnej  
na osiedlu Borowiczki w Płocku**

adres inwestycji: Płock, ul. Raczkowizna, osiedle Borowiczki  
fragment dz. nr ewid.: 2471/23 obręb 0001 - Podolszyce-Borowiczki

data:

lipiec  
2024

nr rysunku: 1/6

tytuł rysunku:

Zagospodarowanie terenu

skala rysunku:

1:500

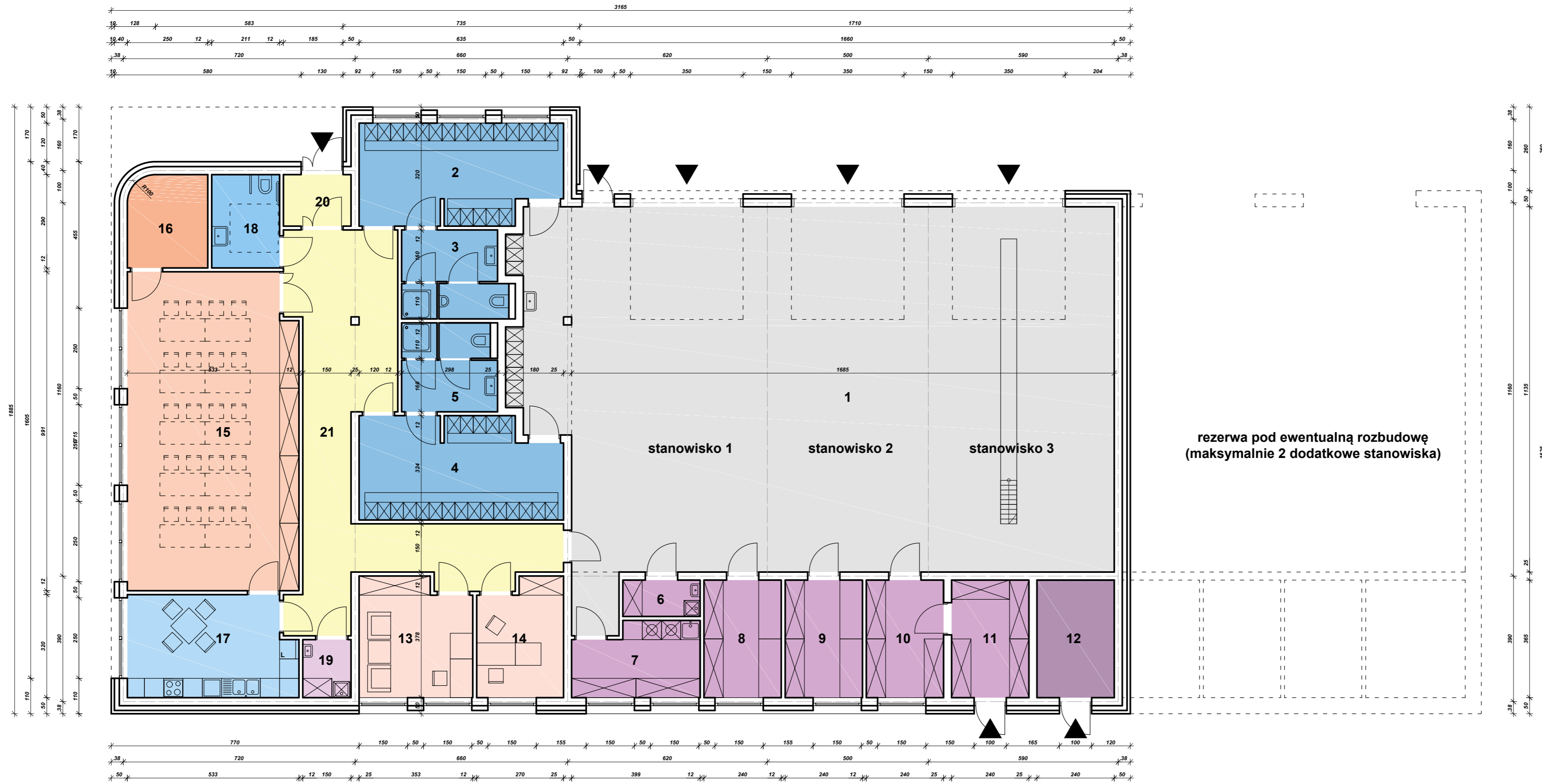
opracowanie:



Urząd Miasta Płock  
Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki  
Referat Polityki Przemysłowej  
mgr inż. arch. Michał Wolski

# KONCEPCJA BUDYNKU

REMIZY OCHOTNICZEJ STRAŻY POŻARNEJ  
NA OSIEDLU BOROWICZKI W PŁOCKU



## POWIERZCHNIE POMIESZCZEŃ NA PARTERZE (±0,00 m)

1	206,82 m <sup>2</sup>	garaż wozów strażackich, wysokość 5,5 m (3 stanowiska, kanał rewizyjny, wydzielony aneks z umywalką i szatnią "brudną")
2	18,94 m <sup>2</sup>	szatnia strażaków (męska)
3	8,38 m <sup>2</sup>	pomieszczenia sanitarne przy szatni męskiej (umywalnia oraz wydzielone: natrysk i ubikacja)
4	19,20 m <sup>2</sup>	szatnia strażaków (damska)
5	7,75 m <sup>2</sup>	pomieszczenia sanitarne przy szatni damskiej (umywalnia oraz wydzielone: natrysk i ubikacja)
6	2,71 m <sup>2</sup>	pomieszczenie porządkowe
7	8,62 m <sup>2</sup>	pralnia i suszarnia odzieży roboczej
8	8,76 m <sup>2</sup>	magazyn/pomieszczenie warsztatowe
9	8,76 m <sup>2</sup>	magazyn/warsztat sprzętu ochrony dróg oddechowych
10	8,76 m <sup>2</sup>	magazyn
11	8,76 m <sup>2</sup>	magazyn materiałów pędnych
12	8,76 m <sup>2</sup>	kotłownia
13	12,55 m <sup>2</sup>	pomieszczenie biurowe (dyżurka)
14	9,14 m <sup>2</sup>	pomieszczenie biurowe (pokój kierownika jednostki)
15	51,91 m <sup>2</sup>	sala wielofunkcyjna (jadalnia, sala szkoleń lub zebrań, izba pamięci)
16	7,09 m <sup>2</sup>	magazyn sali wielofunkcyjnej
17	16,22 m <sup>2</sup>	pomieszczenie socjalne (kuchnia, jadalnia)
18	6,12 m <sup>2</sup>	wc ogólnodostępne (dostosowane dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami)
19	2,70 m <sup>2</sup>	pomieszczenie porządkowe
20	3,36 m <sup>2</sup>	komunikacja (wiatrołap)
21	40,84 m <sup>2</sup>	komunikacja (korytarz)
466,42 m <sup>2</sup>		RAZEM



tytuł opracowania

Konceptcja budynku Remizy Ochotniczej Straży Pożarnej  
na osiedlu Borowiczki w Płocku

adres inwestycji:	data:
Płock, ul. Raczkowizna, osiedle Borowiczki fragment dz. nr ewid.: 2471/23 obręb 0001 - Podolszyce-Borowiczki	lipiec 2024

nr rysunku:	tytuł rysunku:	skala rysunku:
2/6	Rzut parteru	1:100

opracowanie:



Urząd Miasta Płock  
Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki  
Referat Polityki Przestrzennej  
mgr inż. arch. Michał Wolski

# KONCEPCJA BUDYNKU

REMIZY OCHOTNICZEJ STRAŻY POŻARNEJ  
NA OSIEDLU BOROWICZKI W PŁOCKU



tytuł opracowania

**Konceptcja budynku Remizy Ochotniczej Straży Pożarnej  
na osiedlu Borowiczki w Płocku**

adres inwestycji: data:

Płock, ul. Raczkowizna, osiedle Borowiczki  
fragment dz. nr ewid.: 2471/23 obręb 0001 - Podolszyce-Borowiczki lipiec  
2024

nr rysunku: tytuł rysunku: skala rysunku:

**3/6** Widok z góry od strony wschodniej -

opracowanie:



Urząd Miasta Płock  
Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki  
Referat Polityki Przestrzennej  
mgr inż. arch. Michał Wolski

# KONCEPCJA BUDYNKU

REMIZY OCHOTNICZEJ STRAŻY POŻARNEJ  
NA OSIEDLU BOROWICZKI W PŁOCKU



tytuł opracowania		
<b>Konceptcja budynku Remizy Ochotniczej Straży Pożarnej na osiedlu Borowiczki w Płocku</b>		
adres inwestycji:		data:
Płock, ul. Raczkowizna, osiedle Borowiczki fragment dz. nr ewid.: 2471/23 obręb 0001 - Podolszyce-Borowiczki		lipiec 2024
nr rysunku:	tytuł rysunku:	skala rysunku:
<b>4/6</b>	<b>Widok z poziomu terenu od strony wschodniej</b>	-
opracowanie:		



Urząd Miasta Płock  
Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki  
Referat Polityki Przestrzennej  
mgr inż. arch. Michał Wolski

# KONCEPCJA BUDYNKU

REMIZY OCHOTNICZEJ STRAŻY POŻARNEJ  
NA OSIEDLU BOROWICZKI W PŁOCKU



tytuł opracowania		
<b>Konceptcja budynku Remizy Ochotniczej Straży Pożarnej na osiedlu Borowiczki w Płocku</b>		
adres inwestycji:		data:
Płock, ul. Raczkowizna, osiedle Borowiczki fragment dz. nr ewid.: 2471/23 obręb 0001 - Podolszyce-Borowiczki		lipiec 2024
nr rysunku:	tytuł rysunku:	skala rysunku:
<b>5/6</b>	Widok z góry od strony zachodniej	-
opracowanie:		



Urząd Miasta Płock  
Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki  
Referat Polityki Przestrzennej  
mgr inż. arch. Michał Wolski

# KONCEPCJA BUDYNKU

REMIZY OCHOTNICZEJ STRAŻY POŻARNEJ  
NA OSIEDLU BOROWICZKI W PŁOCKU



tytuł opracowania

**Konceptcja budynku Remizy Ochotniczej Straży Pożarnej  
na osiedlu Borowiczki w Płocku**

adres inwestycji: data:

Płock, ul. Raczkowizna, osiedle Borowiczki  
fragment dz. nr ewid.: 2471/23 obręb 0001 - Podolszyce-Borowiczki  
lipiec  
2024

nr rysunku: tytuł rysunku: skala rysunku:

**6/6** Widok z góry od strony południowej -

opracowanie:



Urząd Miasta Płock  
Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki  
Referat Polityki Przestrzennej  
mgr inż. arch. Michał Wolski