

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

INWESTYCJA	ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA POMIESZCZEŃ DWORCA KOLEJOWEGO NA POSTERUNEK POLICJI WRAZ Z NIEZBĘDNĄ PRZEBUDOWĄ KATEGORIA OB. BUD.: XII
ADRES	UL. TOWAROWA, 77-424 ZAKRZEWO, DZ. NR 40/10, 40/14; OBRĘB 0040 ZAKRZEWO; JEDNOST. EWID.: 303107_1; IDENTYFIKATOR: 303107_2.0044.40/10, 303107_2.0044.40/14
BRANŻA	Architektoniczna
INWESTOR	GMINA ZAKRZEWO UL. KUJAŃSKA 5 77-424 ZAKRZEWO

Projektował architekturę	mgr inż. arch. Tadeusz Tylka		Sprawdziła architekturę	mgr inż. arch. Katarzyna Teusz	
	Uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń NN-8345/474/81			Uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń 7131/123/P/2001	
Opracowała	mgr inż. arch. Klaudia Skotarczak				

Projekt zawiera ponumerowanych stron

Zgodnie z art 34 ust. 3d pkt. 3 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. / t. j. Dz. U. 2021, poz. 2351 / oświadczam, że niniejszy projekt zagospodarowania działki jest sporządzony zgodnie z: Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2280), obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej

Złotów, grudzień 2022 r.

OŚWIADCZENIA PROJEKTANTÓW

Na podst. art 34 ust. 3d pkt. 3 ust. Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. / t. j. Dz. U. 2021, poz. 2351 / oświadczam, że niniejszy projekt architektoniczno-budowlany jest sporządzony zgodnie z: Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2280), obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

INWESTYCJA	ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA POMIESZCZEŃ DWORCA KOLEJOWEGO NA POSTERUNEK POLICJI WRAZ Z NIEZBĘDNĄ PRZEBUDOWĄ KATEGORIA OB. BUD.: XII
ADRES	UL. TOWAROWA, 77-424 ZAKRZEWO, DZ. NR 40/10, 40/14; OBRĘB 0040 ZAKRZEWO; JEDNOST. EWID.: 303107_1; IDENTYFIKATOR: 303107_2.0044.40/10, 303107_2.0044.40/14
BRANŻA	Architektoniczna
INWESTOR	GMINA ZAKRZEWO UL. KUJAŃSKA 5 77-424 ZAKRZEWO

Projektował architekturę	mgr inż. arch. Tadeusz Tylka		Sprawdziła architekturę	mgr inż. arch. Katarzyna Teusz	
	Uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń NN-8345/474/81			Uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń 7131/123/P/2001	

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Dane ogólne:

Dane ogólne do projektu zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń dworca kolejowego na posterunek Policji wraz z niezbędną przebudową i termomodernizacją: działka nr 40/10, 40/14, ul. Towarowa, 77-424 Zakrzewo, gmina Zakrzewo, obręb geodezyjny 0044 Zakrzewo, jednostka ewidencyjna: 303107_2. Kategoria obiektu budowlanego: XII.

2. Podstawa opracowania:

- a) Wizja lokalna z inwentaryzacją budynku
- b) Uzgodnienia z Inwestorem
- c) Ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – znak: BZP.6733.2.2022 z dnia 25 listopada 2022 r. (w załącznikach do projektu budowlanego)
- d) Mapa do celów projektowych w skali 1:500
- e) Obowiązujące normy i akty prawne

3. Przedmiot inwestycji (określenie zamierzenia):

Przedmiotem inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń dworca kolejowego na posterunek Policji wraz z niezbędną przebudową i termomodernizacją. Budynek ukształtowany w taki sposób, że jest możliwe dostanie się do wnętrza dwoma wejściami – główne (od strony zachodniej), oraz tylne (od strony peronu kolejowego – do przebudowy na otwór okienny). Pomieszczenia przeznaczone do zmiany sposobu użytkowania od kilku lat nie pełnią już swojej funkcji – dworzec jest zamknięty dla pasażerów. Niezależną część budynku stanowi lokal mieszkalny, z osobnym wejściem – funkcja tej części pozostaje bez zmian. Planowana inwestycja zmienia dotychczasowe przeznaczenie części budynku.

4. Opis istniejącego zagospodarowania terenu:

Teren jest częściowo zabudowany budynkiem byłego dworca kolejowego wraz z częścią mieszkalną oraz częścią gospodarczą (nieobjętą zamierzeniem inwestycyjnym). Projekt zakłada zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń dworca kolejowego na posterunek Policji wraz z niezbędną przebudową i termomodernizacją. Budynek jest przyłączony do sieci wodociągowej, sanitarnej oraz energetycznej. Teren otaczają działki o charakterze drogowym i kolejowym oraz działki o charakterze gospodarczo-garażowym, na których znajdują się obiekty wolnostojące. Teren ma ukształtowanie płaskie. Od strony południowo-wschodniej przylega do drogi gminnej – dz. nr 40/14. Od strony północno-zachodniej przylega do działki kolejowej (torowisko) – dz. nr 40/12.

5. Opis projektowanego zagospodarowania działki:

Należy stwierdzić, że zagospodarowanie terenu wokół obiektu nie ulegnie zmianie. Nie planuje się rozbudowy. Na załączniku mapowym (Rys. Projekt zagospodarowania terenu) pokazano część

obiektu przeznaczoną do zmiany sposobu użytkowania, a także lokalizację planowanych masztu flagowego (projekt wg odrębnego opracowania). Przewiduje się rozbiórkę części rampy kolejowej wraz ze schodami przy budynku (pow. do rozbiórki – 7,24 m²) oraz montaż balustrad (barier) na pozostałej części rampy. Dojścia do obiektu oraz wjazd na teren odbywa się z drogi utwardzonej (droga gminna – dz. nr 40/14), która po części stanowi teren zagospodarowania oraz przez nawierzchnię z polbruk. Istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

6. Zestawienie powierzchni - Bilans:

Całkowita powierzchnia terenu: 1 436,43 m² – **nawierzchnie oraz powierzchnia zabudowy nie ulegną zmianie.**

7. Informacje ogólne:

a) Inwestycja została zaprojektowana zgodnie z wytycznymi znajdującymi się w decyzji o warunkach zabudowy.

b) Teren, na którym zlokalizowany jest budynek jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków i wymaga uzgodnienia projektu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile. Budynek mieszkalny nie jest wpisany do ewidencji zabytków.

c) Teren, na którym zlokalizowano budynki nie znajduje się w granicach obszaru szkód górniczych.

d) Projektowana inwestycja nie stanowi zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

e) Na terenie działki nie stwierdzono występowania gatunków chronionych zwierząt, roślin i grzybów.

8. Dane ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z decyzji o warunkach zabudowy z wykazaniem spełnienia ograniczeń:

Zagospodarowanie terenu inwestycji zaprojektowano w oparciu o warunki zabudowy zawarte w Decyzji o warunkach zabudowy znak BZP.6733.2.2022 z dnia 25 listopada 2022 r.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- Zmiana sposobu użytkowania w istniejących murach - **warunek spełniony;**
- nieprzekraczalna linia nowej zabudowy – wg załącznika graficznego nr 1 – linie te nie dotyczą okapu dachu oraz detali architektonicznych, jak pilastry, gzymsy, itp. – nie projektuje się rozbudowy - **warunek spełniony;**
- dopuszcza się przebudowę wnętrza budynku i zmiany w elewacjach - **warunek spełniony;**
- dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu przy zachowaniu jego geometrii - **warunek spełniony;**
- zakaz docieplenia i tynkowania budynku od zewnątrz - **warunek spełniony;**
- na dz. nr 40/14 dopuszcza się usytuowanie masztu flagowego o wys. do 8.0 m w odległości od dworca zapewniającej nieprzesłanianie jego elewacji - **warunek spełniony;**

- powierzchnia biologicznie czynna min. 50 % powierzchni terenu objętego decyzją – bilans terenu nie zmieni się w stosunku do stanu istniejącego - **warunek spełniony**.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na teren własny – woda odprowadzana będzie rurą spustową na własny teren nieutwardzony - **warunek spełniony**.

Komunikacja:

Obsługa komunikacyjna z drogi gminnej – dz. nr 40/14 - **warunek spełniony**.

9. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej:

Drogi pożarowe – do budynku niskiego kategorii zagrożenia ludzi ZL III o strefie pożarowej nie przekraczającej 1000 m² nie wymaga się doprowadzenia dróg pożarowych. Do działki i budynku częściowo przeznaczonego do zmiany sposobu użytkowania zapewniony jest dojazd dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej (droga gminna – dz. nr 40/14), która posiada nawierzchnię utwardzoną (asfaltową) o szerokości ok. 6,00 m umożliwiającą przejazd pojazdów o nacisku co najmniej 100 kN. Wyjście ewakuacyjne z obiektu prowadzi na utwardzony teren stanowiący dojście do obiektu połączone z przyległą ulicą.

Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę – budynek, którego część przeznaczona jest do zmiany sposobu użytkowania znajduje się na terenie jednostki osadniczej wyposażonej w sieć wodociągową z hydrantami. Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosząca 10 dm³/s zostanie zapewniona z hydrantu zewnętrznego, znajdującego się w pasie drogowym – dz. nr 40/14 – w odległości 22.0 m od granicy dz. nr 40/10 (w odległości 27.0 m od ściany zewnętrznej budynku).

Parametry sąsiedniej zabudowy – zabudowa na sąsiednich działkach (gospodarczo-garażowa) o ścianach i pokryciach dachów nierozprzestrzeniających ognia, zlokalizowana jest w odległości 11,5 m.

10. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego – brak.

11. Obszar oddziaływania:

Planowana inwestycja obejmuje w całości dz. 40/10 oraz częściowo dz. nr 40/14. Roboty budowlane będą prowadzone na dz. nr 40/10. Z uwagi na powierzchnię analizowanego terenu oraz usytuowanie budynku, stwierdza się, iż obszar oddziaływania projektu obejmuje jedynie teren, który w części graficznej Projektu zagospodarowania terenu– Rys. PZT-1 – oznaczony został literami A-O. Przewidywany rodzaj robót nie stwarza uciążliwości projektowanych obiektów na tereny przyległe. Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, nie powoduje uciążliwości związanych z zakłóceniami elektrycznymi, promieniowaniem, zanieczyszczeniem powietrza, wody, gleby a także nadmiernym hasałem. Obszar oddziaływania został wyznaczony na podstawie rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i jest z nimi zgodny oraz przepisów odrębnych – wykaz poniżej:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2206),

- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (t. j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2057),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 lutego 2022 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 248),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010 r., Nr 109, poz. 719),
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2185),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2747),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2375),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 2375),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 21 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1429),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463).

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy Prawo Budowlane obejmuje działkę wskazaną jako teren inwestycji. Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne, usytuowanie oraz sposób zagospodarowania terenu nie naruszają przepisów prawa oraz nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Obiekt budowlany objęty opracowaniem spełnia warunki bezpieczeństwa przeciwpożarowego, BHP, ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony konserwatorskiej.