



CZĘŚĆ OPISOWA

PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt zagospodarowania działki dla inwestycji pt.: "MODERNIZACJA REMIZY STRAŻACKIEJ W BIAŁOŻEWINIE – ROZBUDOWA, PRZEBUDOWA I NADBUDOWA BUDYNKU STRAŻNICY OSP W BIAŁOŻEWINIE" na działce nr 162 obręb Białóżewin, gmina Żnin.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Działka objęta opracowaniem jest obecnie zabudowana budynkiem strażnicy OSP objętym opracowaniem, budynkiem świetlicy wiejskiej i budynkiem gospodarczym poza opracowaniem. Na danej działce znajdują się tereny zielone oraz tereny utwardzone. Działka nr ewid. 162 jest wydzielona ogrodzeniem z trzech stron. Na działce nr ewid. 162 znajduje hydrant zewnętrzny.

3. Projektowane zagospodarowanie działki

Projektuje się następujące elementy zagospodarowania działki:

- rozbudowę strażnicy OSP;
- place utwardzone;
- plac utwardzony pod kontenery z zamykanymi otworami wrzutowymi;
- separator substancji ropopochodnych;
- nasadzenia uzupełniające - 7 sztuk klonów pospolitych;
- ogrodzenie panelowe H= 2 m z furtką szerokości 0,90 m;
- teren biologicznie czynny.

a) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:

- istniejące przyłącze wodociągowe;
- projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej ks160 wraz z instalacją kanalizacyjną ks160 i separatorem substancji ropopochodnych 3dm³/s;
- istniejące przyłącze elektroenergetyczne wraz z instalacją wewnętrzną i instalacją fotowoltaiczną;
- istniejące przyłącze elektroenergetyczne do budynku świetlicy wiejskiej do przebudowy wg odrębnego opracowania;



b) Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków

Odprowadzenie ścieków z projektowanej rozbudowy do sieci kanalizacji sanitarnej projektowanym przyłączem kanalizacji sanitarnej ks160 po oczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych 3dm³/s.

c) Układ komunikacyjny

Projektuj się utwardzenia oraz wymianę nawierzchni przed strażnicą OSP. Utwardzenie terenu wykonać z kostki betonowej typu tetka bez frezu gr. 10 cm. Kostkę układać na podbudowie betonowej. Kostka betonowa w kolorze szarym. Warstwy utwardzenia terenu – przekrój przez nawierzchnię:

- warstwa ścieralna z kostki betonowej gr. 10 cm
- podsypka piaskowo – cementowa 1:4 gr. 4 cm
- podbudowa zasadnicza z kruszywa łamanego 0/31,5 stabilizowanego mechanicznie lub naturalnego stabilizowanego mechanicznie lub tłucznia kamiennego gr. 15 cm
- zagęszczona podsypka piaskowo-cementowa gr. 20 cm

d) Sposób dostępu do drogi publicznej

Obsługa komunikacyjna terenu na drogę gminną, działka nr ewid. 163/2, zjazd istniejący.

e) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Sieć wodociągowa istniejąca wD160 w działce nr ewid. 163/2.

Sieć kanalizacyjna istniejąca ks200 w działce nr ewid. 163/2.

Sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia w działce nr ewid. 163/2.

Sieć telekomunikacyjna w działce nr ewid. 163/2.

f) Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Teren działki nr ewid. 162 łagodnie pochylony w kierunku od frontu działki do tyłu. Na działce znajduje się teren zielony oraz teren utwardzony.

4. Zestawienie powierzchni

Powierzchnia całkowita działki:

1 198,00 m² = 100,0 %

a) Powierzchnia zabudowy projektowana i istniejąca:

- istniejąca

384,83 m² = 32,12 %

- rozbudowy

101,14 m² = 8,44 %



b) Powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników:

- | | |
|---|---------------------------------|
| - pow. placów utwardzonych – istniejące bez zmian | 147,48 m ² = 12,31 % |
| - pow. placów utwardzonych – ist. wymiana naw. | 62,68 m ² = 5,23 % |
| - pow. placów utwardzonych – projektowane | 69,37 m ² = 5,79 % |

c) Powierzchnia biologicznie czynna:

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| - powierzchnia biologicznie czynna | 432,50 m ² = 36,11 % |
|------------------------------------|---------------------------------|

d) Powierzchnia innych części terenu niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu lub decyzji WZ:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - powierzchnia rozbudowy: | 20,00 m ² < 101,14 m ² < 150,00 m ² |
| - powierzchnia biologicznie czynna: | 20 % < 36,11 % |

5. Informacje i dane

a) O rodzaju ograniczeń i zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy:

Zgodnie z decyzją nr 26/24 o warunkach zabudowy z dnia 18.04.2024 r. znak sprawy IGPI.6730.10.2024 wraz z decyzją zmieniającą z dnia 17.07.2024 r. wydaną przez Burmistrza Żnina.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- Rozbudowa, przebudowa i nadbudowa budynku strażnicy OSP – spełnione;
- Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w odległości 4m od granicy frontowej terenu – spełnione;
- Powierzchnia rozbudowy od 20 do 150,0 m² – projektowany budynek o pow. zabudowy 101,14 m² – spełnione;
- Powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni – projektowana powierzchnia biologicznie czynna równa 36,11 % - spełnione;
- Szerokość elewacji frontowej do 20 m – projektowana szerokość elewacji frontowej równa 20 m – spełnione;
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 7 m – projektowany budynek o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej równej 6,22 m – spełnione;
- Geometria dachu: ustala się dach o nachyleniu połaci do 30 stopni, wysokość maksymalna do 7 m – zaprojektowano dach jednospadowy o kącie nachylenia 3 stopni o wysokości maksymalnej 6,62 m – spełnione;

Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- dostęp do drogi publicznej - z drogi gminnej Białożewin – Wenecja (dz. nr ewid. 163/2) istniejący zjazd – spełnione;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci energetycznej, z istniejącego przyłącza na działce – spełnione;



- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, z istniejącego przyłącza na działce - spełnione;
- sposób odprowadzania ścieków – do kanalizacji sanitarnej przyłączem na działce - spełnione;
- energia cieplna - pompa ciepła – spełnione,
- wody opadowe – na własny nieutwardzony teren inwestycji - spełnione;

b) O ochronie konserwatorskiej

Działka jest objęta formą ochrony konserwatorskiej, strefa ochrony konserwatorskiej „B”. Projekt wymaga uzgodnienia z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Żnina.

c) Określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę

Działka nie znajduje się na terenie eksploatacji górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r., poz. 2126 ze zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych.

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

Planowana inwestycja została zaprojektowana w sposób określony w przepisach techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród.

Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bowiem nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839), w związku, z czym nie



wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

Planowana inwestycja nie ogranicza dotychczasowej funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich.

Projektowana inwestycja nie będzie miała ujemnego wpływu na środowisko. Odpady stałe składowane będą w specjalnie do tego celu przeznaczonych pojemnikach, z uwzględnieniem segregacji i okresowo wywożone w miejsce wskazane przez gminę.

Projektowana inwestycja nie narusza interesu osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Projektowana inwestycja nie będzie powodowała zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich. Rozprowadzenie wód opadowych na teren działki nie spowoduje zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych. Projektowana inwestycja nie pozbawia nieruchomości sąsiednich dostępu do drogi publicznej;

Dla założonego programu użytkowego, nie występuje związana z eksploatacją budynku emisja hałasu, wibracji i promieniowania w tym jonizującego jak również nie powstaje pole elektromagnetyczne czy inne zakłócenia;

Charakter, program użytkowy i wielkość budynku oraz sposób jego posadowienia – nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne.

Istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne oraz urządzenia zabezpieczające te znaki należy chronić przed zniszczeniem, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia bądź naruszenia ich lokalizacji.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

Układ dróg kołowych jest dogodny dla dojazdu wozów straży pożarnej w obrębie usytuowanego budynku.

- kategoria zagrożenia ludzi PM;
- obiekt stanowi jedną strefę pożarową;
- obciążenie ogniowe $Q_d < 500 \text{ MJ/m}^2$;
- kategoria odporności ogniowej E;
- zapewniono przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z wymaganiami aktualnie obowiązujących przepisów z istniejącego hydrantu zewnętrznego w odległości 22 m na działce nr ewid. 162.
- Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U.Nr 124 poz.1030) dla budynku nie zachodzi obowiązek doprowadzenia drogi pożarowej.



7. Dodatkowe dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych

Budynek strażnicy OSP - to obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana. Budynek posadowiony na ławach fundamentowych na gruncie nośnym. Stropodach pełny.

8. Informacje o obszarze oddziaływania inwestycji

Na podstawie art. 20 ust. 1 punkt 1c) Prawa budowlanego oraz na podstawie przepisów odrębnych określono obszar oddziaływania obiektów:

Element zagospodarowania terenu	Podstawa formalno - prawna	Obszar oddziaływania	Uwagi
Budynek strażnicy OSP	§12, §13, §60, §271-273 R.M.I. w sprawie warunków technicznych	Budynek usytuowany z zachowaniem wymaganych odległości oraz innych warunków, budynek usytuowany z zachowaniem min.4 m od granic z działkami sąsiednimi - brak oddziaływania na działki sąsiednie.	-
	Art. 43 ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych	Budynek usytuowany zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy -brak oddziaływania na działki sąsiednie.	-
Kontenery zamykane	§23 R.M.I. w sprawie warunków technicznych	Odpady stałe gromadzone w kontenerach zamykanych z uwzględnieniem segregacji z zachowaniem min.3 m od granic z działkami sąsiednimi, min. 10 m od okien i drzwi. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.	-
Separator substancji ropopochodnych	§38 R.M.I. w sprawie warunków technicznych	Zachowano wymaganą odległości zbiornika od okien i drzwi. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.	-

Dla projektowanej inwestycji przeanalizowano następujące rodzaje oddziaływania:

Rodzaj oddziaływania	Podstawa formalno - prawna	Obszar oddziaływania
Promieniowanie słoneczne i zacienianie	§13 i §60 R.M.I. w sprawie warunków technicznych	Zapewniono naturalne oświetlenie pomieszczeń w budynku.
Emisja hałasu	§1, §2 Załącznik, tabela 1-4 R.M.Ś. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku	Planowana inwestycja nie wprowadza nadmiernego hałasu do środowiska. Poziom hałasu poniżej 50db w dzień oraz 40db w nocy. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.

**Biuro Usług Projektowych i Obsługi Inwestycji DWG**

– Marcin Zwierzykowski

Plac Wolności 21; 88-400 Żnin

tel. 52 552-46-30, 600-500-262 e-mail: biuro@dwg.com.pl

Emisja promieniowania elektromagnetycznego	Zał. 1 R.M.Ś. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku	W projektowanej inwestycji nie występuje emisja promieniowania elektromagnetycznego. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.
Ochrona powietrza	Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie	W projektowanej inwestycji nie przewiduje się wyrzutu substancji do powietrza. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.
Inne emisje	Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie	Brak oddziaływania.

Uwzględniając indywidualne cechy obiektu, jego przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu obszar oddziaływania inwestycji będzie w granicy działki nr. ew. 162.