

CZĘŚĆ OPISOWA

do projektu zagospodarowania terenu - projektu budowlanego zmian do projektu objętego pozwoleniem na budowę zgodnie z decyzją nr AB.6740.1.350.2013 z dnia 04.06.2013r. oraz decyzją nr AB.6740.1.93.2019 z dnia 01.03.2019r.

1. ROZBUDOWA, PRZEBUDOWA BUDYNKU BIUROWO-MAGAZYNOWO-WARSZTATOWEGO,
2. BUDOWA BUDYNKU GARAŻOWO -MAGAZYNOWEGO Z AGREGATEM PRĄDOTWÓRCZYM I BOKSAMI NA KRUSZYWO,
3. BUDOWA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
4. PRZEBUDOWA PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH,
5. ROZBIÓRKA BUDYNKÓW I BUDOWLI PO OCZYSZCZALNI

na dz 428/3 (powstałej z podziału działki 428/1 na dz. 428/2 i 428/3), 429 w m. Charzykowy gm. Chojnice

1 Przedmiot zamierzenia budowlanego

- rozbudowa, przebudowa budynku biurowo-magazynowo- warsztatowego,
 - budowa budynku garażowo -magazynowego z agregatem prądotwórczym i boksami na kruszywo,
 - budowa infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenu
 - przebudowa przepompowni ścieków sanitarnych,
 - rozbiórka budynków i budowli po oczyszczalni
- na dz 428/3 (powstałej z podziału działki 428/1 na dz. 428/2 i 428/3), 429 w m. Charzykowy gm. Chojnice

2 Zmiany do projektu:

2.1 Zmiany do Projektu Zagospodarowania Terenu:

- 2.1.1 Ze względu na podział działki 428/1 na działki 428/2 i 428/3 i zmiana właściciela działki 428/2 , ograniczono zakres opracowania do zakresu określonego na rysunku Projektu Zagospodarowania Terenu (zakres podstawowy z pominięciem działki 428/2)
- 2.1.2 Z uwagi na zmianę układu geodezyjnego poziomego i pionowego naniesiono Projekt Zagospodarowania Terenu na nowy podkład mapowy.
- 2.1.3 Wprowadzono etapowanie inwestycji:

2.1.3.1 ETAP I

Wykonanie budynku biurowo-magazynowo-warsztatowego wraz ciągami komunikacyjnymi, miejscami parkingowymi przebudową przepompowni i znajdującymi się w ich zakresie instalacjami oraz wykonanie zaprojektowanych ogrodzeń z placami utwardzonymi bezpośrednio przy budynku wg rysunku Projektu Zagospodarowania Terenu z wprowadzonymi zmianami:

- 2.1.3.1.1 **Zmiana powierzchni parametrów budynku** spowodowana zmianą grubości ocieplenia budynku biurowo-magazynowo-warsztatowego z 12 cm na 20 cm - pow zabudowy wyniesie 602,59 m².
- 2.1.3.1.2 **Zmiana ogrodzenia terenu**
- 2.1.3.1.3 **Zmieniono rodzaj ogrzewania z gruntowych pomp ciepła z sondami pionowymi na powietrzne pompy ciepła z zewnętrznymi instalacjami ciepłowniczymi i elektrycznymi.**
- 2.1.3.1.4 **Zmiana zewnętrznych instalacji kanalizacji deszczowej i sanitarnej.**
- 2.1.3.1.5 **Zmiana zewnętrznych instalacji elektrycznych**
- 2.1.3.1.6 **Zmienia się przebudowę linii SN zgodnie ze zgłoszeniem OO3/20 z dnia 18 02 2020.**
- 2.1.3.1.7 **Zmiana poziomu posadzki parteru w części rozbudowy z 124,35m n.p.m. na 124,45 m n.p.m. i dopasowanie terenu przy wejściu do budynku oraz zmiana poziomu posadzki parteru w części przebudowy z 124,35 m n.p.m na 124,50 m n.p.m.**
- 2.1.3.1.8 **Zmiana zagospodarowania w obrębie sitopiaskownika - zgodnie z zmianą nr AB.6740.1.93.2019 z dnia 01.03.2019r.**

- 2.1.3.1.9 Zmiana ukształtowania układu drogowego i placów.**
2.1.3.1.10 Zwiększono ilość miejsc parkingowych do 35

2.1.3.2 ETAP II

Budynek garażowo-magazynowy z agregatem prądotwórczym z pozostałymi placami utwardzonymi, boksami na kruszywo, stanowiskiem do mycia pojazdów, przynależnymi instalacjami z wprowadzonymi następującymi zmianami:

- 2.1.3.2.1 Zwiększa się powierzchnię zabudowy budynku garażowo-magazynowego z agregatem prądotwórczym do 1034,8 m².**
2.1.3.2.2 Boksy na kruszywo lokalizuje się poza garażowo-magazynowym z agregatem prądotwórczym
2.1.3.2.3 Zmieniono lokalizację stanowiska do mycia pojazdów
2.1.3.2.4 Wprowadzono zmianę zewnętrznych instalacji sanitarnych (kanalizacji deszczowej, instalacji doprowadzającej wodę oraz kanalizacji sanitarnej dla stanowiska mycia pojazdów) **oraz zewnętrznych instalacji elektrycznych**
2.1.3.2.5 Zaprojektowano pompę ciepła powietrzną z ciepłociągami i kablem zasilającym dla ogrzewania garaży.
2.1.3.2.6 Projektuje się zwiększenie powierzchni utwardzonych placów i zmienia się ich kształt.
2.1.3.2.7 Zaprojektowano rampę załadowniczą na terenie placu utwardzonego przy boksach na kruszywo
2.1.3.2.8 Wykonanie pozostałej części ogrodzenia.

2.2 Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, bez zmian

2.3 Układ komunikacyjny,

- Nie zmienia się dostępu osób niepełnosprawnych do budynków
- Zwiększono ilość parkingowych do 35 (z uwagi na potrzeby Inwestora) w 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych
- Stanowisko do mycia pojazdów w formie płyty żelbetowej z betonu C30/37 gr.20cm zbrojonej 2x siatka z pręta o śr.8mm A-III wg rysunku "Stanowisko do mycia pojazdów". Pod nawierzchnię należy wykonać podbudowę z zagęszczonego piasku gr.10cm
- Zmiana układu drogowego po wprowadzeniu sitopiaskownika

2.4 Sposób dostępu do drogi publicznej:

- istniejący do ulicy Ustronnej bez zmian

2.5 Parametry techniczne urządzeń uzbrojenia terenu

z naniesionymi zmianami:

- Zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej wg Projektu Zewnętrznych Instalacji Sanitarnych
- Zewnętrzna instalacja wody wg Projektu Zewnętrznych Instalacji Sanitarnych
- Zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej wg Projektu Zewnętrznych Instalacji Sanitarnych
- Powietrzne pompy ciepła wg projektu Projektu Zewnętrznych Instalacji Sanitarnych
- Zewnętrzne instalacje elektryczne wg Projektu Zewnętrznych Instalacji Elektrycznych

2.6 Ukształtowanie terenu i układ zieleni

w/g załączonego rysunku projektu zagospodarowania terenu.

3 Zestawienia:

B I L A N S E R E N U

DZIAŁA NR 428 OPOW1723r02

DZIAŁA NR 429 OPOW1720r02

OZNACZENIE	NIERODZAJ GOSPOD	POW. ETAP w m ²	POW. ETAP w m ²	POW. ETAP RAZEM w m ²	
⑩	PRZEBUDOWA BUDOWA	19 798	-	19 798	944,69m ²
⑪	ROZBUDOWA	40 461	-	40 461	
⑬	BUDOWA -garaż wiatrak agregat d	-	103,80	103,80	
⑰	BUDOWA -boksnykruszywa	-	1984	1984	
⑱	BUDOWA -piaskownik ZGODNIE Z DECYZJĄ AB674.0.932012 DNIA 10.32.01r9	88,74	-	88,74	
	PLAC ETWARDZONE	12 391	3 035,5	4 324,6	
	DROGA DOJAZDOWE	1 558,6	2 48,77	18 146,3	
	PARKINGI	4 99,57	-	4 99,57	
	CHODNIK BRUKBETON	21 975	4 943	26 918	
	CHODNIK BRUKLINKIER	38 161	-	38 161	
	CHODNIK KAMIENI GRANIT	2 132	-	2 132	
	OPASKA	5 595	1 579	7 174	
	PRZEPOMPOWNIENIÓW ZGODNIE Z DECYZJĄ AB674.0.932012 DNIA 10.32.01r9	82,88	-	82,88	
SM	ZMIETNIK	9,31	-	9,31	
	NAWIERZCHNIA KAMIENIA	3 662	-	3 662	
	STAWODNIE STN	4 18,52	-	4 18,52	
	RÓWNI STN	3,40	7 946	8 286	
	ZIELECE REKULTYW W WYNIKU KWADRZ DZEC BUDYNKÓW BUDOWLO OCZYSZCZACZNIKÓW	-	6 13 990	6 13 990	
	TERENIE PRZYSTAWI	10 3 189	-	10 3 189	
	TERENIE PROJEKTOWANY ZINWESTYCJO TYCZ C ZGK	22 1 353	22 3 551	44 4 904	
POWIERZCHNIA RAZEM		2 131 474m ²	1 305,51m ²	3 443 0m ²	

3.1 Zestawienie powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych

Powierzchnia zabudowy obiektów istniejących i projektowanych: **2007,15 m²**

Powierzchnia zabudowy obiektów projektowanych – przebudowa: **197,98 m²**

Powierzchnia zabudowy obiektów projektowanych – rozbudowa: **404,61 m²**

Powierzchnia zabudowy obiektów projektowanych – budowa: **1404,56 m²**

3.2 Zestawienie powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników,

Wszystkie istniejące utwardzenia przeznacza się do likwidacji

Powierzchnia projektowanych dróg dojazdowych **1814,63 m²**

powierzchnia projektowanych placów utwardzonych : **4329,46 m²**

powierzchnia projektowanych parkingów: **499,57 m²**

powierzchnia projektowanych chodników i nawierzchni z kamienia: **708,73 m²**

powierzchnia projektowanych opasek: **71,74 m²**

powierzchnia projektowanego utwardzenia pod śmietniki : **9,31 m²**

3.3 Zestawienie powierzchni biologicznie czynnej,

Powierzchnia ist. i projektowanych powierzchni biologicznie czynnych : **24989,11m²**

4 Informacje i dane:

4.1 Informacje i dane o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie

4.1.1. Informacje i dane o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i

zagospodarowaniu wynikające z „Decyzji o warunkach zabudowy”. Dla inwestycji Wójt Gminy Chojnice wydał decyzję nr BM.6730.17.9.2012 z dnia 04.07.2012

Ad pkt. 1 warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego

b) rodzaj inwestycji : budowa budynku garażowo-magazynowego, budowa budynku biurowo-magazynowo-warsztatowego

c) linia zabudowy- maksymalna nieprzekraczalna : wyznaczona w odległości 13,5m od północnej granicy działki

- *Projektowana zabudowa budynku biurowo-magazynowo-warsztatowego jest w odległości 14,25 m i nie przekracza linii zabudowy.*
- *Projektowana zabudowa budynku garażowo-magazynowego jest w odległości 15,99m i nie przekracza linii zabudowy.*

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki lub terenu: maksymalna powierzchnia zabudowy dla rozbudowy budynku biurowo-magazynowo-warsztatowego : 450m²

- *Zwiększa się projektowana powierzchnia rozbudowy o 7,55m² i wynosi 404,61m².*

e) szerokość elewacji frontowej od drogi gminnej : maksymalnie 34m

- *szerokość elewacji frontowej: 31,14m*

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- maksymalna wysokość budynków : do 12,5m

- *projektowana maksymalna wysokość budynku biurowo-magazynowo-warsztatowego wynosi 12,45 m < 12,5 m bez zmian*
- *projektowana maksymalna wysokość budynku garażowo-magazynowego wynosi 8,36m zmienia się wysokość budynku i wynosi 8,41m < 12,5 m warunek spełniony*

g) geometria dachu: - Kąt nachylenia połaci dachowych : 25°-45°

projektowany kąt nachylenia połaci dachowych wynosi :

- *30° w budynku biurowo-magazynowo-warsztatowym - bez zmian*
- *25° i 30° w budynku garażowo-magazynowym*

- układ głównych połaci dachowych : wielospadowy

- *bez zmian*

-kierunek głównej kalenicy : równoległa lub prostopadła do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- **układ głównej kalenicy bez zmian**

h) miejsca parkingowe- należy zapewnić :

- minimum 3 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej dla pomieszczeń biurowych :
346,07m² powierzchni użytkowej => zapotrzebowanie na miejsca parkingowe (4*3=12 miejsc parkingowych)
- minimum 3,2 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych dla pomieszczeń magazynowo-warsztatowych :
zatrudnionych 18 osób => zapotrzebowanie na miejsca parkingowe (2x3,2 miejsca =7 miejsc parkingowych)
- **zaprojektowano 35 miejsc parkingowych => zapotrzebowanie : 12+7 = 19 miejsc parkingowych warunek spełniony**

Ad pkt. 2 warunki wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- **bez zmian**

Ad pkt. 3 warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- a) energia elektryczna-
 - **z istniejącego przyłącza kablowego - bez zmian**
 - **projektuję się na dachu budynku garażowo-magazynowym instalację fotowoltaiczną**
- b) woda :
 - **z projektowanego przyłącza wody**
zmiana zgodnie z rysunkiem Projektu Zagospodarowania Terenu
- c) Odprowadzenie ścieków
 - **do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej - bez zmian**
- d) obsługa komunikacyjna :
 - **istniejącym zjazdem na teren inwestycji z ul. Ustronnej**

Ad pkt. 4 wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- **wnioskowana inwestycja nie pogorszy warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości - bez zmian**

Ad pkt. 5 ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych- nie określa się

- **nie dotyczy**

4.1.2. Zgodnie z pismem Wójta Gminy Chojnice Nr. BM.670.28.2021 z dnia 12.03.2021 r. nie jest wymagana zmiana decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia z uwagi na projektowaną instalację fotowoltaiczną na dachu budynku garażowo-magazynowego.

4.2 Informacje i dane czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską
Projektowane obiekty budowlane nie są wpisane do rejestru zabytków ani do gminnej ewidencji zabytków. Zamierzenie budowlane nie jest zlokalizowane na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

4.3 Informacje i dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego,

Projektowane zamierzenie nie znajduje się na terenie eksploatacji górniczej

4.4 Informacje i dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;

Nie zmieniono projektowanych funkcji obiektów.

Ze względu na to, że zwiększenie powierzchni zabudowy i powierzchni utwardzonych nie przekracza 0,5ha nie jest wymagana zmiana w Decyzji Środowiskowej Nr RŚiGN.6220.146.13.12.2011

4.5 Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi;

- Dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej określono w opisie technicznym ochrony pożarowej projektu architektoniczno-budowlanego.
- Droga przeciwpożarowa zgodnie z rysunkiem Projektu Zagospodarowania Terenu.

4.6 Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych;

- bez zmian

4.7 Informację o obszarze oddziaływania obiektu.

4.7.1 Analiza obszaru oddziaływania obiektu w zakresie dotyczącym:

Nr ewidencyjny działki	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwagi
dz. nr 428/3, 429	Zgodnie z §13 Warunków technicznych	- zacienienia – projektowane budynki nie ograniczają dopływu światła słonecznego do budynków na sąsiednich działkach - przesłaniania – projektowane budynki nie przesłaniają budynków na sąsiednich nieruchomościach
	Miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie z §18, 19 Warunków technicznych	Odległość miejsc postojowych od granicy 3 m – parking do 10 stanowisk postojowych łącznie – odległość wynosi ponad 100m -warunek spełniony
	Decyzja o warunkach zabudowy pkt.1 h	2) miejsca do parkowania pojazdów: a) w zagospodarowaniu terenu przewidziano 35 miejsc do parkowania pojazdów warunek spełnionych zgodnie z punktem 4.1.1.h
	Zgodnie z §23.1 Warunków technicznych	Odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych wynosi : 1) 16,77 > 10 m – od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; warunek spełniony 2) 12,77 > 3 m – od granicy działki budowlanej; - warunek spełniony
	Zgodnie z § 271 oraz zgodnie z przepisami szczególnymi zawartymi w § 272 i § 273	Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe: Zaprojektowano ściany REI 120 w celu wydzielenia pożarowego projektowanych agregatu prądotwórczego w garażowo-magazynowym
	- Decyzja o warunkach zabudowy nr BM.6730.17.9.2012 z dnia 04.07.2012 pkt.2	Obiekt nie powoduje negatywnego oddziaływania w zakresie warunków wynikających z ochrony środowiska, zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury.

	-Uchwała nr 144/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 maja 2011 r. w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego -Rozporządzenie RM z dn. 14 maja 1996r w sprawie utworzenia PN „Bory Tucholskie” - Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. -Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r.w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009	Obiekt nie powoduje negatywnego oddziaływania na środowisko
	Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz.U. z 2005 r. Nr 263 poz. 2202) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. 2014 poz. 112).	- <u>Hałas podczas realizacji inwestycji</u> Hałas powstający na etapie budowy jest krótkotrwały, o charakterze miejscowym, który natychmiast ustępuje po przejeździe pojazdu lub zakończeniu robót. Uciążliwość akustyczna zależy od odległości od placu budowy oraz od czasu pracy poszczególnych urządzeń. Podczas etapu realizacji przedsięwzięcia praca w okresie nocnym nie występuje. <u>W okresie eksploatacji obiektów hałas nie będzie przekraczał wartości normowych poza granicami projektowanej inwestycji.</u>

Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działkach na których został zaprojektowany i nie wykracza poza granice zakładu.

Obszar oddziaływania obiektu określono na podstawie art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy – Prawo budowlane / j. t. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 / oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie / j. t. Dz. U. z 2019 r. Poz. 1065

PROJEKTANT ARCHITEKTURY

mgr inż. arch. Z. Kufel

upr. w spec. architektonicznej

Nr U.B.UAN-KZ-7210/379/88