

# I. CZĘŚĆ OPISOWA

## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### Spis treści

1.DANE OGÓLNE .....	2
1.1.Zadanie projektowe .....	2
1.2.Adres obiektu budowlanego .....	2
1.3.Podstawa opracowania.....	2
1.4.Zakres opracowania .....	2
1.5.Inwestor .....	2
1.6.Jednostka projektowa .....	3
2.ZAGOSPODAROWANIE TERENU.....	3
2.1.Przedmiot inwestycji. ....	3
2.2.Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu .....	3
2.3.Spełnienie zapisów DOWZiZT .....	3
2.4.Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu. ....	4
2.5.Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu. ....	6
2.6.Dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. ....	6
2.7.Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego. ....	6
2.8.Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi. ....	6
2.9.Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.....	7

## 1.DANE OGÓLNE

### 1.1.Zadanie projektowe

Dokumentacja techniczna na rewitalizację dworców i terenów przydworcowych wzdłuż linii kolejowej nr 356 - gmina Czerwonak, obejmująca wykonanie przedmiotu zamówienia:

opracowanie koncepcji oraz pełnobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej przebudowy, modernizacji i zagospodarowania budynku dworca w Czerwonaku, wraz z zabudowaniami przyległymi i infrastrukturą zewnętrzną.

*Przebudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń na gminną bibliotekę publiczną z funkcjami towarzyszącymi z zachowaniem funkcji podstawowej dworca w zakresie obsługi pasażerów.*

### 1.2.Adres obiektu budowlanego

Czerwonak ul. Gdyńska

dz. nr 2/4 obręb Czerwonak

### 1.3.Podstawa opracowania

- wytyczne Inwestora
- obowiązujące przepisy i normy
- wizja lokalna
- opinia techniczna stanu elementów budynku wykonana przez firmę Czyżak Biuro Projektowe w kwietniu 2014
- projekt budowlany remontu dachu, elewacji i izolacji ścian fundamentowych na budynku komunalnym w Czerwonaku wraz z ekspertyzą techniczną dotyczącą oceny stanu zachowania więźby dachowej ze wskazaniem miejsc, ilości, rodzaju i przyczyn uszkodzeń opracowane przez firmę Kompleksowa Obsługa Inwestycji Ewa Owsianowska w grudniu 2013

### 1.4.Zakres opracowania

Projekt budowlany

### 1.5.Inwestor

Gmina Czerwonak

ul. Źródłana 39, 62-004 Czerwonak

### 1.6.Jednostka projektowa

Michnowicz Staszewski Architekci

ul. Dąbrówki 2b/4, 61-501 Poznań

## 2.ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Dla inwestycji wydano decyzje o warunkach zabudowy nr WUG.6730.163/2014

### 2.1.Przedmiot inwestycji.

Budynek dworca klejowego w Czerwonaku.

### 2.2.Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu

Na terenie inwestycji (działka nr 2/4 stanowiącej własność Gminy Czerwonak) zlokalizowany jest nieużytkowany budynek dworca kolejowego, którego powstanie datuje się na początek XX w. Na wydzielonym terenie wokół dworca urządzony jest parking buforowy dla samochodów osobowych, uprzywilejowanych i autobusów. Od strony zachodniej budynek dworca sąsiaduje z terenami kolejowymi.

Budynek dworca składa się z dwóch połączonych ze sobą obiektów. Budynek główny dworca, na planie prostokąta, dwukondygnacyjny z poddaszem, całkowicie podpiwniczony, przykryty dachem dwuspadowym stromym z naczółkami w układzie kalenicowym w stosunku do ul. Gdyńskiej oraz budynek magazynowy, parterowy, przykryty dachem dwuspadowym stromym, w układzie kalenicowym (jak budynek główny). Budynki murowane w technologii tradycyjnej z cegły na zaprawie wapiennej, elewacje z cegły licowej, dachy pokryte dachówką ceramiczną (w większości nieoryginalną).

*Uwaga w obrębie inwestycji mogą znajdować się elementy infrastruktury kolejowej niewykazane na mapach. W przypadku wykrycia w/w elementów lub wykrycia kolizji należy zgłosić do Inwestora i projektanta i uzgodnić z PKP.*

### 2.3.Spełnienie zapisów DOWZiZT

ad.1 Rodzaj inwestycji - budynek usługowy

ad.2.Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – zabudowa usługowa

ad.3 Ustalenia dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (...):

- a). linia zabudowy - w linii istniejącego budynku – nie zmienia się linii zabudowy
- b). wielkość pow. zabudowy – bez zmian
- c). min. pow. terenu biologicznie czynnego – bez zmian.
- d). szerokość elewacji frontowej – nie zmienia się.
- e). wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – nie zmienia się. Górna krawędź nadbudowywanej części niższej poniżej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej
- f). Wysokość budynku dla nadbudowywanej części – dopuszczalne 7,5m, projektowane 7,20m
- g). geometria dachu – dach stromy, nie zmienia się kątów nachylenia istniejących połąci

dachowych

ad.4 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury

a). Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko

b)na etapie budowy i eksploatacji należy zastosować rozwiązania chroniące środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych

c). Projekt uzyskał pozytywną opinię Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu

d). Wszystkie zastosowane w projekcie materiały są zgodne z materiałami historycznymi występującymi w istniejącym budynku

e). Ocieplenie budynku w technologii od wewnątrz. Na zewnątrz elewacja poddana zostanie zabiegom renowacyjnym

f). W projekcie nie planuje się stosowania wielkoformatowych reklam,

ad.5 opisano w p. 2.4.7

ad.6 inwestycja nie ogranicz dostępu osób trzecich do drogi publicznej , mediów i dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi

ad.7 nie ustala się

2.4.Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu.

2.4.1.Budynki

Nie zmienia się zabudowy przedmiotowej działki. Planuje się przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku.

Zgodnie z życzeniem inwestora planuje się zmianę sposobu użytkowania części obiektu na gminną bibliotekę publiczną z funkcjami towarzyszącymi. Planuje się zachowanie podstawowej funkcji dworca w zakresie obsługi pasażerów – hol (poczekalnia) z elementami wyposażenia tj. multimedialny punkt informacyjny, „kawiarenka ciekawej książki”, automaty do serwowania napojów oraz ogólnodostępną toaletę.

2.4.2.Dojścia i dojazdy

Wykorzystuje się istniejące dojścia i dojazdy. Główny wjazd i wyjazd od ul. Gdyńskiej. Główne wejście do budynku od strony przejścia na peron i drugie od strony parkingu (nie zmienia się lokalizacji wejść)

### 2.4.3. Miejsca postojowe

Wokół budynku zrealizowany został parking buforowy dla samochodów osobowych, pojazdów uprzywilejowanych i autobusów.

Parametry parkingu: 80 miejsc postojowych w tym 3 dla pojazdów uprzywilejowanych i 2 dla autobusów  
W bezpośrednim sąsiedztwie wejścia głównego do budynku i przejścia na perony zlokalizowana została wiata na rowery.

### 2.4.4. Nawierzchnie

Teren utwardzony bezpośrednio wokół budynku – kostka betonowa istniejąca – szara prostokątna fazowana gr. 6cm – po wykonaniu ocieplenia i hydroizolacji ścian fundamentowych należy odtworzyć nawierzchnię wokół budynku.

Wejścia do budynku i pochylnia dla niepełnosprawnych – płyty granitowe (kolor Strzegom) płomieniowane (nawierzchnia antypoślizgowa) – lokalizacja wg rys projektu zagospodarowania.

### 2.4.5. Miejsca gromadzenia odpadów stałych

Istniejące miejsce na wydzielone pojemniki do gromadzenia odpadów stałych komunalnych i pojemniki do gromadzenia odpadów selektywnych, w sumie 4szt. po 100l każdy – lokalizacja na dz. nr 2/3 pokazano na rys projektu zagospodarowania PZT-01.

### 2.4.6. Elementy małej architektury, elementy uzupełniające

Elementy małej architektury:

W bezpośrednim sąsiedztwie budynku planuje się lokalizację: elementów informacji wizualnej, dwóch ławek i pojemników na odpady, lokalizacja wg projektu zagospodarowania terenu.

Wskazano miejsce na zewnętrzny punkt wypożyczania rowerów w systemie np. Nextbike – jako wytyczną do dalszych dyskusji.

### 2.4.7. Uzbrojenie techniczne:

Budynek podłączony jest do sieci wodno – kanalizacyjnej i deszczowej, planuje się wykorzystanie istniejących przyłączy. Przebudowuje się odcinek przyłącza wodociągowego w granicach posesji zgodnie z warunkami wydanymi przez Gminne Przedsiębiorstwo Wodociągowe.

Planowane jest wykonanie nowych przyłączy: gazowe, energetyczne w ramach umów przyłączeniowych z gestora sieci po podpisaniu umów przez właściciela obiektu.

Przyłącze gazowe na warunkach wydanych przez PSG w Poznaniu.

Przyłącze energetyczne na warunkach wydanych przez Enea Operator S.A.

Przyłącza teletechniczne wykonane zostaną przez dostawców usług po wybraniu i podpisaniu umów

przez właściciela obiektu.

Wody opadowe odprowadzone do istniejącej instalacji kanalizacji deszczowej na terenie posesji.

Nie zmienia się sposobu odprowadzenia wód opadowych, oraz ilości i składu jakościowego.

Ogrzewanie – centralne ogrzewanie wodne, źródło ciepła : kocioł gazowy kondensacyjny z zamkniętą komorą spalania 40kW.

#### 2.4.8.Ogrodzenie

nie projektuje się

#### 2.4.9.Zieleń

Brak zieleni na terenie działki

#### 2.5.Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu.

powierzchnia zabudowy – nie zmienia się	191,0 m <sup>2</sup>
powierzchnia terenu utwardzonego - nie zmienia się powierzchni terenu utwardzonego	215,0 m <sup>2</sup>
powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie zmienia się pow. terenu biologicznie czynnego	brak

2.6.Dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obiekt wpisany na listę gminna zabytków. Uzyskano pozytywną opinię Powiatowego Konserwatora Zabytków W Poznaniu.

2.7.Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego.

Nie dotyczy

2.8.Informacje i dane o charakterze i 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 jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na przedsięwzięcie.

- strefa uciążliwości obiektu zamyka się w obrębie posesji, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- zabrania się składowania na terenie posesji szkodliwych substancji chemicznych, mogących przenikać do gruntu i powodować zanieczyszczenie wód podskórnych, jak również palenia wszelkich

odpadów.

- Inwestor posiada umowy z odbiorcami (posiadającymi odpowiednie zezwolenia) ścieków socjalno - bytowych oraz poszczególnych rodzajów odpadów
- nieruchomość na której będzie prowadzona inwestycja jest wyposażona w pojemniki do gromadzenia odpadów
- przyjęte w projekcie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji
- przed oddaniem instalacji do użytku należy uzyskać wszystkie wymagane przepisami prawa zezwolenia
- Inwestor zobowiązany jest dokonywać systematycznej konserwacji i przeglądów eksploatacyjnych urządzeń oczyszczających oraz regularnego opróżniania separatora i osadników z odpadów i zbierających się osadów

2.9. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.

Nie występują.



mgr inż. arch. Sławomir Ambrożewicz

upr. nr 365/PW/94