**Autorska Pracownia Architektury** egz. nr  
 **magister inżynier architekt Janusz Bałabański**   
 88-100 Inowrocław, ul. Solankowa 66/4  
 tel. 793 05 03 45; 793 07 11 29  
 e-mail : [biuro@balabanski.com.pl](mailto:biuro@balabanski.com.pl)

**projekt zagospodarowania terenu**

# zmiany do pozwolenia na budowę nr 553/2024 znak WAB.II.6740.445.2024.MN z dnia 20.12.2024 r.

Lokalizacja : obręb Bydgoszcz 0332, m. Bydgoszcz działka nr 2/54; 2/55;   
2/69; 2/70; 2/71  
ul. Podmiejska 4  
  
Kategoria obiektu budowlanego : XVIII  
  
Inwestor :  
**Produkcja Artykułów z Tworzyw Sztucznych Aplex Sp. z o.o.**   
ul. Podmiejska 4  
85-453 Bydgoszcz

Skład:

1. Dokumenty formalno-prawne
2. Projekt zagospodarowania terenu  
   -część opisowa  
   -część rysunkowa

Projektant :  
magister inżynier architekt Janusz Bałabański   
upr. bud. bez ograniczeń w zakresie architektury nr 90/2013  
architekt Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej nr KP-0282  
  
Sprawdzający :  
magister inżynier architekt Piotr Nowicki   
upr. bud. bez ograniczeń w zakresie architektury nr 8/KPOKK/2017  
architekt Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej nr KP-0323

##### Inowrocław, 31 maj 2025 r.

Spis treści :  
1. Strona tytułowa

1. Oświadczenie projektantów str. 8
2. Opis techniczny zamienny do projektu zagospodarowania terenu str. 3-7
3. Rysunek zamienny projektu zagospodarowania terenu 1:500 rys. A1– aktualizacja w zakresie budowy ściany od strony południowej, doku załadowczego oraz 3 szt. ramp załadowczych

##### 

##### 

**OPIS DO PROJEKTU**

**ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1. **Zmiany do projektu zagospodarowania terenu**

Zmiany dotyczą projektowanego otwartego magazynu   
w zakresie zmiany układu funkcjonalno-użytkowego. Podczas realizacji inwestycji p.n. j.w. Inwestor mając na uwadze aspekty technologiczne oraz ekonomiczne planowanego do budowy otwartego magazynu zabudowanego zautomatyzowanym systemowym regałem magazynowym dodatkowo zdecydował się na realizację :   
- ściany z płyty warstwowej z dwoma otworami drzwiowymi od strony południowej,

- zadaszenia otwartego magazynu pokryciem z papy bitumicznej  
- dobudowy pomieszczenia doku załadowczego  
- dobudowy 3 sztuk ramp załadowczych dla samochodów ciężarowych  
- podwyższenie attyki do wysokości 16,20m  
- w zakresie przedmiotu zamierzenia budowlanego zmienia się kategoria obiektu budowlanego na XVIII, budowa pomieszczenia magazynowego, pomieszczenia doku załadowczego oraz 3 sztuk ramp załadowczych dla samochodów ciężarowych oraz zbiornika wody ppoż

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego   
W związku z wprowadzonymi zmianami do projektu zagospodarowania terenu

planuje się budowę magazynu , pomieszczenia doku załadowczego oraz 3 sztuk ram załadowczych oraz bez zmian montaż systemowego regału magazynowego, konstrukcji stalowej, wyposażonego w automatykę na uprzednio przygotowanej płycie fundamentowej, pomiędzy ścianami oddzielenia pożarowego oraz montaż zbiornika wody przeciwpożarowej. Kategoria obiektu budowlanego po zmianach XVIII.   
Obiekty prefabrykowane , przeznaczone do posadowienia na uprzednio przygotowanym fundamencie w postaci żelbetowej płyty fundamentowej, pomiędzy ścianami murowanymi , magazyn kryty dachem wspartym na siatce słupów żelbetowych. Zamierzenie inwestycyjne w stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy produkcyjnej zakładu. Zamierzenie przewiduje montaż regału z 4 poziomami składowania palet. Regał paletowy wyposażony będzie w automatykę. Regał paletowy to urządzenie prefabrykowane , stanowi element dostawy inwestorskiej. Regał paletowy nie będzie połączony konstrukcyjnie ze ścianami magazynu.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki  
Działka budowlana, zagospodarowana oraz zabudowana wykorzystywana w całości na cele produkcyjne zakładu. Występuje zieleń niska i wysoka urządzona. Teren

o znikomych różnicach wysokości. Obiekt zlokalizowany w obszarze utwardzonego terenu. W obrębie planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracyjne. Od strony zachodniej – usytuowany jest budynek produkcyjny od strony północnej znajduje się istniejący namiot magazynowy . Od strony południowej tereny nie zabudowane . Miejsca postojowe dla samochodów osobowych są zapewnione   
w ramach istniejących wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych.   
W obrębie planowanej inwestycji znajdują się fragmenty zewnętrznej instalacji wodociągowej oraz wewnętrznej linii zasilającej energii elektrycznej. Stanowią one część zakładowej instalacji , są własnością inwestora i zostaną przebudowane przez inwestora wg odrębnego opracowania.

3. Projektowane zagospodarowanie działki

a)Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym  
Planuje się montaż gotowego regału magazynowego paletowego z automatyką, jego posadowienie na uprzednio przygotowanej fundamentowej płycie żelbetowej   
i pomiędzy uprzednio przygotowanymi murami oddzielenia przeciwpożarowego , planowane do realizacji urządzenie działać będzie na potrzeby istniejącego budynku produkcyjnego. Zamierzenie przewiduje montaż zautomatyzowanego regału magazynowego paletowego przeznaczonego do przechowywania palet EURO   
z granutalem PP po 250kg każda w 4 poziomach. Projektuje się montaż zbiornika wody ppoż. V800m3 na uprzednio przygotowanej płycie fundamentowej. Planowane do posadowienia urządzenia stanowią gotowy element dostawy inwestorskiej, montaż nastąpi na uprzednio przygotowanych płytach fundamentowych.  
  
b)sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

planowane do montażu urządzenia nie generują ścieków, nie posiadają również podłączenia do sieci wodociągowej. Wymagają serwisowania zgodnie z wytycznymi producenta, ewentualna konserwacja wg instrukcji serwisowej wykonywana będzie przez wyspecjalizowane firmy.   
  
c) układ komunikacyjny  
Wykorzystano w całości utwardzony z betonowej kostki brukowej wewnętrzny układ komunikacyjny w postaci dojść i dojazdów do budynku wg rysunku projektu zagospodarowania terenu. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych są zapewnione w ramach istniejących parkingów.

d)sposób dostępu do drogi publicznej

dostęp do drogi publicznej bez zmian, realizowany poprzez istniejący zjazd publiczny z ul. Podmiejskiej, oraz dwa zjazdy z ul. Srebrnej  
  
e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu  
zamierzenie przewiduje podłączenie regału magazynowego z automatyką zalicznikowo do istniejącej wewnętrznej linii zasilającej przewodem podziemnym. Zasilanie z sieci operatora na dotychczasowych warunkach. W obrębie planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracyjne. Urządzenia infrastruktury podziemnej znajdujące się w obrębie planowanej budowy stanowią elementy wewnętrznych instalacji zakładowych, ewentualne kolizje inwestor usunie we własnym zakresie.  
  
f) ukształtowanie terenu i układ zieleni  
Ukształtowanie terenu bez zmian. Teren o znikomych różnicach wysokości. Planuje się kontynuację zagospodarowania terenów biologicznie czynnych zielenią niską   
i wysoką urządzoną.  
W obrębie planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracyjne.  
  
Bilans terenu dz. nr ew. 2/54; 2/55; 2/69; 2/70 – teren 6.P

1. tereny pod zabudową 9 332,9m2 (50%) co spełnia warunek dla 6.P

-otwarty magazyn 1739,9m2

-zbiornik ppoż 48,2m2

-istniejąca zabudowa zakładu 7 489,3m2

2. tereny utwardzone 6 115,3 m2 (46%)

3. tereny pod zieleń ozdobną 87 m2 (0,1%)

4. tereny biologicznie czynne 1896,8m2 (10%) co spełnia warunek dla 6.P 5. powierzchnia działek 16 543m2

wskaźnik intensywności zabudowy 0,47 – co spełnia warunek dla 6.P   
  
Bilans terenu dz. nr ew. 2/71 – teren 19.U

1. tereny pod zabudową 480,0m2 (30%) co spełnia warunek dla 19.U (max 70%)

-budynek badawczy 460,0m2

-zbiornik ppoż 20,0m2

2. tereny utwardzone 840,0 m2 (50%)

3. tereny pod zieleń ozdobną 12,0 m2 (0,1%)

4. tereny biologicznie czynne 342m2 (20%) co spełnia warunek dla 19.U  
5. powierzchnia działki 1662,0m2

wskaźnik intensywności zabudowy 0,28 – co spełnia warunek dla 19.U

5. Informacje i dane

wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 3,0 dla 6.P 1,5 dla 19.U – warunek spełniony

- powierzchnia zabudowy maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej warunek spełniony

- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej to 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 6.P oraz 20% dla terenu 19.U – warunek spełniony

- wysokość budynków i budowli z zachowaniem warunków i ograniczeń, o których mowa w § 14 uchwały – warunek spełniony (obowiązuje zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, w tym obiektów budowlanych o wysokości 100 m

i więcej nad poziom terenu lub obiektów budowlanych o wysokości 180 m i więcej nad poziom morza, zgodnie z przepisami odrębnymi )

- nie wprowadza się ograniczeń w zakresie geometrii dachów – warunek spełniony

- miejsca do parkowania:

w granicach działki budowlanej obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania w ilości co najmniej 1 stanowisko postojowe przypadające na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie oraz dodatkowych stanowisk postojowych stosownie do charakteru prowadzonej działalności – warunek spełniony

- dopuszcza się zmianę przebiegu przedstawionej na rysunku planu orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny

oznaczone symbolami 6.P i 19.U maksymalnie o 15 m w kierunku wschodnim lub zachodnim, - zmieniono przebieg linii orientacyjnej o 15m w kierunku wschodnim, całość przedsięwzięcia mieści się w granicach 6.P

- obowiązuje ujednolicony charakter zabudowy – warunek spełniony , projektuje się ekstensję istniejącej zabudowy produkcyjno-magazynowej utrzymującą ujednolicony charakter zabudowy

- postuluje się:

- stosować nowoczesne rozwiązania organizacyjne i technologiczne ograniczające emisję do środowiska

np. prowadzenie działalności w zamkniętych i wyizolowanych akustycznie halach, - warunek spełniony , projektowany otwarty magazyn wyposażony w zautomatyzowany regał magazynowy stanowi nowoczesne rozwiązanie organizacyjne i technologiczne

- sytuować potencjalne emitory możliwie jak najdalej od zabudowy mieszkaniowej –warunek spełniony teren inwestycji nie graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej

- stosować przegrody, osłony lub ekrany akustyczne oraz ogrodzenia pełne od strony zabudowy mieszkaniowej - warunek spełniony teren inwestycji nie graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej  
  
b)ochrona konserwatorska  
Miejsce w którym planuje się lokalizację otwartego magazynu znajduje się poza granicami obszaru strefy B ochrony konserwatorskiej oraz poza granicami strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej  
  
c) wpływ eksploatacji górniczej na działkę  
Zamierzenie budowlane nie znajduje się w granicach terenu górniczego oraz nie znajduje się w granicach obszaru górniczego

d) istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników , projektowanych obiektów budowlanych   
Projektowane obiekty budowlane nie powodują zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników. Zamierzenie budowlane należy realizować zgodnie   
z obowiązującymi przepisami tak aby w sposób maksymalny zniwelować wpływ na środowisko. Obiekty nie będą wyposażone w wewnętrzne instalacja sanitarne. Odpady poddane segregacji, czasowo gromadzone w zamkniętych pojemnikach na nieprzepuszczalnej płycie, opróżnianych przez lokalny zakład gospodarki komunalnej.   
Inwestycja nie narusza równowagi przyrodniczej i nie utrudnia prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.  
Działka nie znajduje się w obszarze NATURA 2000, nie znajduje się na terenie obszaru chronionego krajobrazu. Działka nie znajduje się w strefie uzdrowiskowej.

6. Warunki ochrony przeciwpożarowej  
Obiekt dostępny będą dla wozów bojowych z trzech stron , wewnętrznymi terenami utwardzonymi betonową kostką brukową (droga pożarowa). Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę z hydrantu ulicznego znajdującego się na istniejącej miejskiej sieci wodociągowej oraz z zewnętrznego zbiornika wody pożarowej V800m3 wraz z przepompownią zasilaną na olej napędowy wg odrębnego opracowania. Obiekt stanowi dwie strefy pożarowe PM, oddzielone od siebie ścianami oddzielenia pożarowego. Regał magazynowy wyposażony będzie w wewnętrzną instalację tryskaczową na każdym z poziomów składowania wg odrębnego opracowania. Regał paletowy nie będzie połączony konstrukcyjnie ze ścianami oddzielenia przeciwpożarowego.

7. Informacja o obszarze oddziaływania obiektów   
Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji nie wykracza poza granice   
nieruchomości gruntowej i zamyka się w obszarze działki 2/54; 2/55; 2/69 oraz 2/70   
i 2/71 .   
Zamierzenie budowlane zlokalizowano zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz w przepisowych odległościach względem granic z działkami sąsiednimi   
Powyższą analizę sporządzono w oparciu o :   
 - art. 3 pkt. 20 Prawa budowlanego, który stanowi, że przez obszar   
 oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu   
 budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z   
 tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Do przepisów   
 odrębnych w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa budowanego należy zaliczyć   
 przepisy rozporządzeń wykonawczych, a zatem przepisy techniczno-budowlane   
 (warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), ale   
 także przepisy dotyczące m. innymi ochrony przeciwpożarowej, prawa wodnego,   
 ochrony środowiska, zagospodarowania przestrzennego, jak i przepisy prawa   
 miejscowego, które w myśl art. 87 ust. 2 Konstytucji RP są źródłem powszechnie   
 obowiązującego prawa na obszarze działania organów, które je ustanowiły  
 - par. 11, 12, 13, 22, 23, 36 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie   
 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z   
 dnia 12 kwietnia 2002 r.

8. Rozwiązanie w zakresie kolizji przedmiotowej inwestycji z właścicielami istniejących sieci  
Przebiegająca podziemna infrastruktura techniczna w obrębie planowanej inwestycji stanowi fragmenty zewnętrznych instalacji zakładowych wewnętrznej linii zasilającej energii elektrycznej, zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej, zewnętrznej instalacji wodociągowej i stanowi własność zakładu (inwestora) . Ewentualne kolizje zostaną rozwiązane wg wewnętrznych procedur inwestora.   
Inwestor w części projektu załączników do projektu budowlanego złożył stosowne oświadczenie co do znajdowania się w posiadaniu podziemnej infrastruktury technicznej przebiegającej w obrębie planowanej inwestycji.   
  
9. Obiekty przeznaczone do rozbiórki  
W ramach planowanej inwestycji przewiduje się rozbiórkę istniejącej rampy załadowczej przy budynku produkcyjnym z częścią biurową. Rampę wykonano jako zagłębienie w terenie, konstrukcji prefabrykowanej żelbetowej. Przewiduje się rozbiórkę prefabrykowanej rampy przy pomocy ciężkiego sprzętu, następnie zrównanie terenu i pokrycie betonową kostką brukową.

Projektant :  
magister inżynier architekt Janusz Bałabański   
upr. bud. bez ograniczeń w zakresie architektury nr 90/2013  
architekt Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej nr KP-0282

Sprawdzający :  
magister inżynier architekt Piotr Nowicki   
upr. bud. bez ograniczeń w zakresie architektury nr 8/KPOKK/2017  
architekt Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej nr KP-0323

Inowrocław 31.05.2025 r.

OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane*

**Oświadczam,**

że, niniejszy projekt zagospodarowania terenu obr. 332 m. Bydgoszcz dz. nr 2/54; 2/55; 2/69; 2/70; 2/71

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projektant :  
magister inżynier architekt Janusz Bałabański   
upr. bud. bez ograniczeń w zakresie architektury nr 90/2013  
architekt Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej nr KP-0282

Sprawdzający :  
magister inżynier architekt Piotr Nowicki   
upr. bud. bez ograniczeń w zakresie architektury nr 8/KPOKK/2017  
architekt Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej nr KP-0323