

Uchwała Nr XXXVI/297/2018
Rady Miejskiej w Witkowie
z dnia 28 marca 2018 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic Jasnej, Płk. Hynka i Wojska Polskiego w mieście Witkowo

Na podstawie art. 14 ust. 1,2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Miejska w Witkowie uchwała, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/287/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 16 listopada 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 36, poz. 1069 z dnia 6 marca 2002 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla budownictwa wielorodzinnego w Witkowie przy ulicy Czerniejewskiej. Granice opracowania określono w załączniku graficznym w skali 1:1000 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Witkowo.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Piotr Józwik

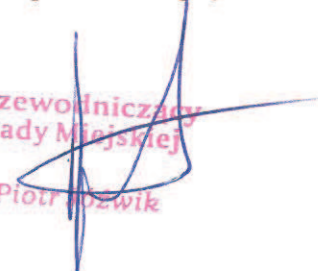
U z a s a d n i e

do uchwały Nr XXXVI/297/2018 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic Jasnej, Płk. Hynka i Wojska Polskiego w mieście Witkowo

Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu stanowi realizację studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Witkowo, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/299/2014 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21 lutego 2014 r.

Na obszarze objętym zmianą mpzp obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXVIII/287/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 16 listopada 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 36, poz. 1069 z dnia 6 marca 2002 r.). Granice opracowania określono w załączniku graficznym w skali 1:1000 do niniejszej uchwały. Zmiana dotyczy terenu działki o numerze ewidencyjnym 1963, obręb Witkowo, z przeznaczeniem pod usługi handlu (obiekty o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²). Dla prawidłowej realizacji przedmiotowego zadania niezbędne było ujęcie sąsiednich nieruchomości celem zapewnienia odpowiednich warunków obsługi komunikacyjnej, w tym bezpieczeństwa mieszkańców osiedla i użytkowników planowanego obiektu.

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało poprzedzone sporządzeniem analiz (Analiza uzasadniająca przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania oraz Analiza komunikacyjna i zabezpieczenia pożarowego).


Przewodniczący
Rady Miejskiej
Piotr Bożwik

Witkowo, dnia 19.03.2018 r.

Analiza uzasadniająca przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic Jasnej, Plk. Hynka i Wojska Polskiego w mieście Witkowo.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) stwierdza się, że teren objęty granicami uchwały objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/287/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 16 listopada 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 36, poz. 1069 z dnia 6 marca 2002 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla budownictwa wielorodzinnego w Witkowie przy ulicy Czerniejewskiej. Zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenów oznaczonych symbolami KD (teren komunikacji), 7 MW (teren zabudowy mieszkaniowej), 8EE (teren urządzeń energetyki), 9 US (teren usług sportu), 10 KS (teren obsługi komunikacji), 17 ZP (teren zieleni ogólnodostępnej).

Nieruchomość przeznaczona pod zainwestowanie - działka o numerze ewidencyjnym 1963 - stanowi teren byłego boiska sportowego. Przedmiotowa działka posiada nieregularny kształt, na prawie całej długości jest ogrodzona, porośnięta dziko rosnącymi krzewami i trawą. W jej sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wysoką (strony północna, wschodnia i zachodnia). Od strony południowej znajduje się zespół garażowy (90 garaży). Dla prawidłowej realizacji przedmiotowego zadania niezbędne było ujęcie w zmianie mpzp sąsiednich nieruchomości celem zapewnienia odpowiednich warunków obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury osiedla.

W obrębie działki o numerze ewidencyjnym 1963 znajdują się media – sieć wodociągowa, sieć kanalizacji deszczowej, sieć energetyczna i sieć ciepła, które to w wyniku realizacji planowanej inwestycji mogą wymagać przebudowy.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest wzdłuż pasa drogi publicznej – ul. Jasnej (G290047P). Realizacja planowanej inwestycji możliwa będzie po przebudowie dróg, skrzyżowań oraz zmianie organizacyjnej ruchu na terenie osiedla. Zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zmianami) budowa

lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

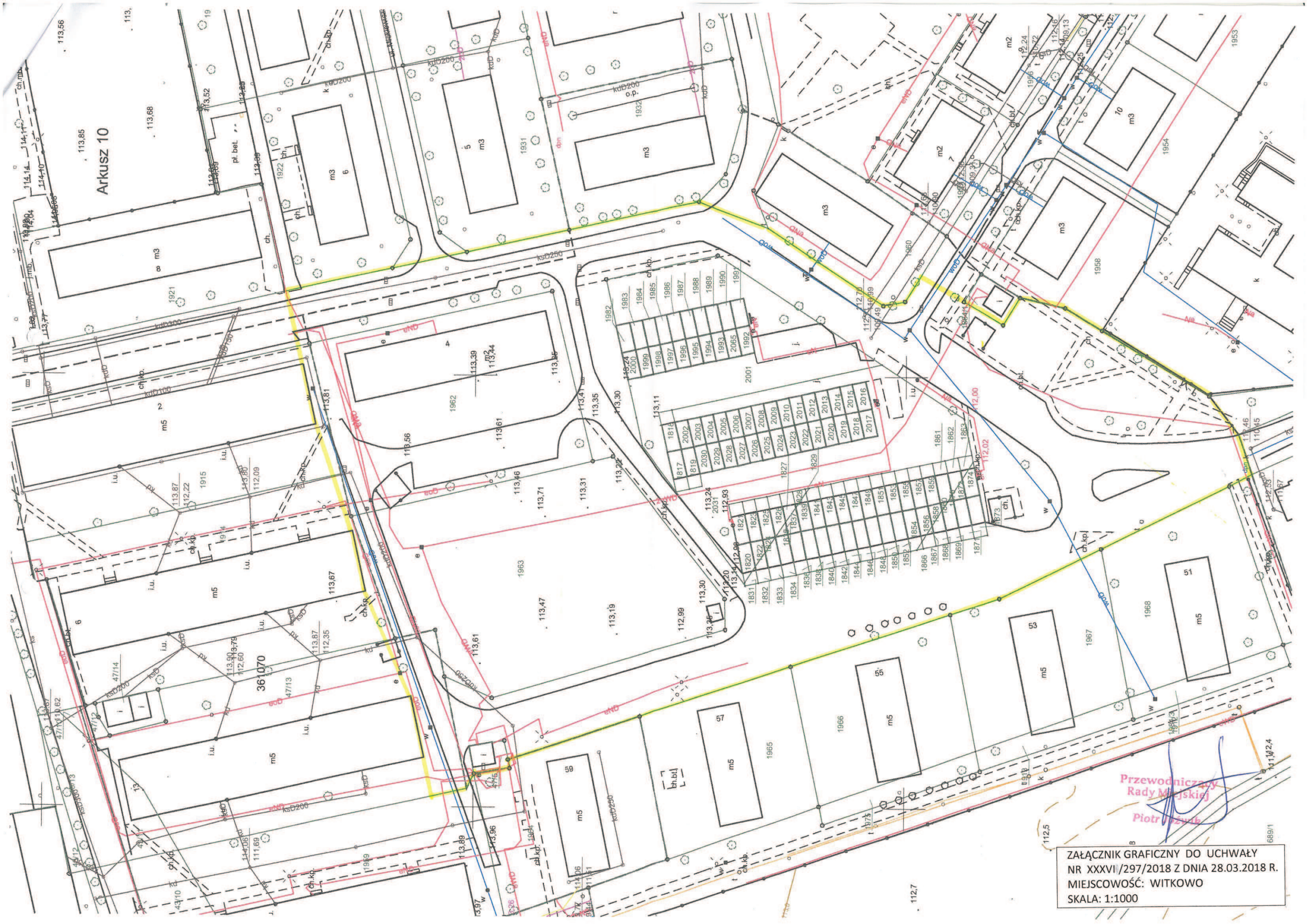
Zmiana przeznaczenia terenu na funkcje handlową wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania uwzględniając wytyczne zawarte w „Analizie komunikacyjnej i zabezpieczenia pożarowego” stanowiącej załącznik do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Witkowo, uchwalonym uchwałą Nr XXXI/299/2014 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21 lutego 2014 r. teren objęty granicami uchwały oznaczony jest symbolem A_R – teren wielofunkcyjnej zabudowy w obszarze miasta.

Teren analizowanych nieruchomości w ewidencji gruntów stanowi: tereny zabudowy mieszkaniowej (B), tereny zabudowy przemysłowej (Ba), tereny zabudowy inne (Bi) oraz drogi (dr). Ponadto nie znajduje się on w obszarze występowania form ochrony przyrody ujętych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142 ze zmianami) oraz nie znajduje się w obszarze obowiązujących ustaleń planów ochrony.

Planowane przedsięwzięcie polegające na lokalizacji obiektu handlowego w tej części miasta budzi silne emocje wśród mieszkańców osiedla nr 5 w Witkowie. Prowadzona przez Inwestora działalność nie może powodować ograniczeń związanych z możliwością korzystania z sąsiednich nieruchomości jak i pozostałych części osiedla. Wobec powyższego realizacja tego przedsięwzięcia będzie możliwa pod bezwzględnym warunkiem zapewnienia odpowiedniej komunikacji (przebudowy dróg, skrzyżowań i zmiany organizacyjnej ruchu). Uciążliwości projektowanej inwestycji winny zamknąć się w granicach działki Inwestora – wiąże się to z ustaleniem na etapie opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednich parametrów planowanego obiektu handlowego.

BURMISTRZ
M. Gudzinski
Marijn Gudzinski



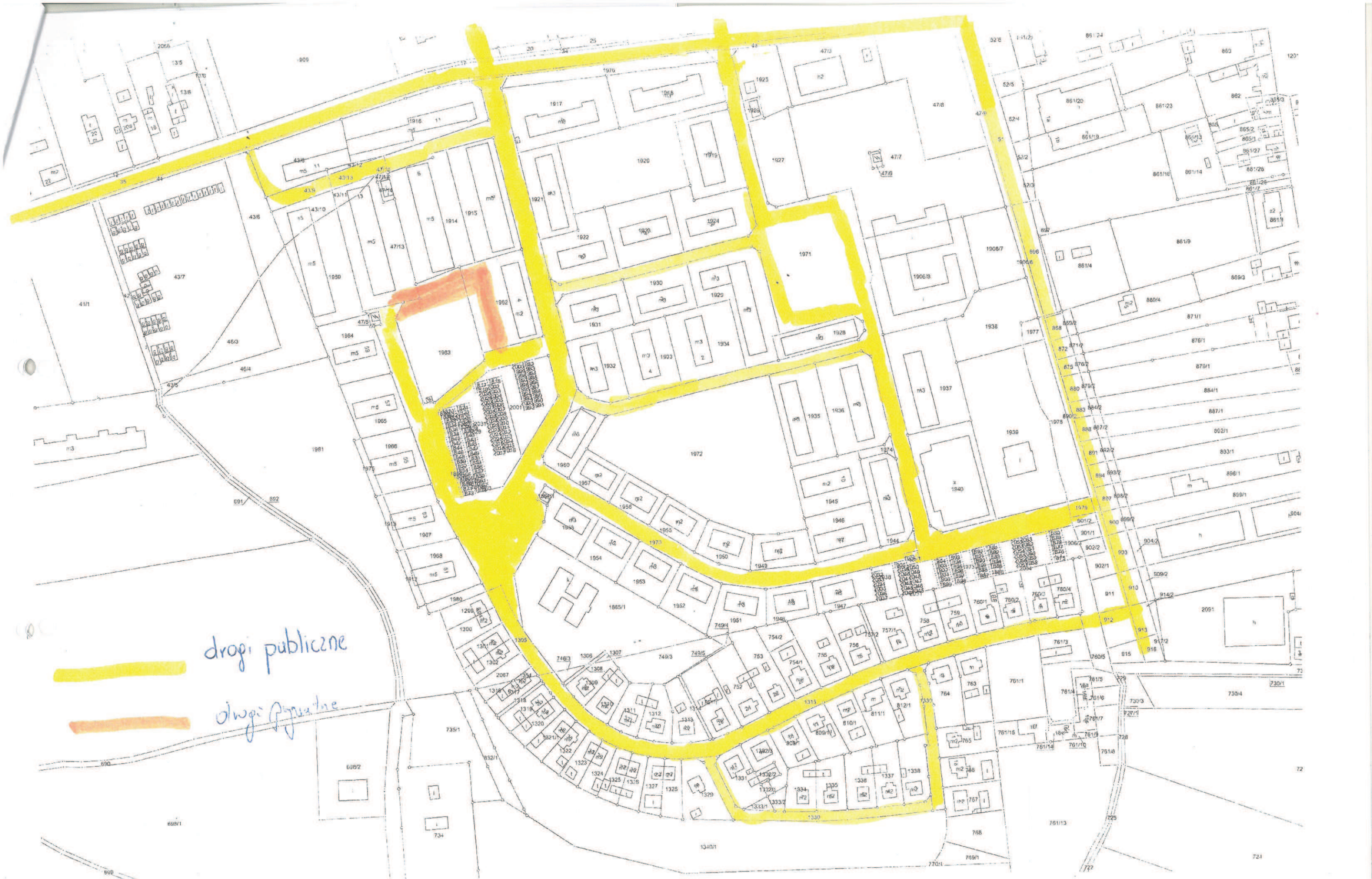
Arkusz 10

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Piotr Pizub

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY
NR XXXVI/297/2018 Z DNIA 28.03.2018 R.
MIEJSCOWOŚĆ: WITKOWO
SKALA: 1:1000

drogi publiczne

drogi prywatne



Analiza istniejącego układu komunikacyjnego związanego z ewentualną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Witkowie przy ul. Czerniejewskiej dla działki nr 1963.

1. Opis działki

Działka nr 1963 zlokalizowana jest w zachodniej części m. Witkowo, pomiędzy ulicami Czerniejewską, Płk. Hynka i Jasną. Działka ma powierzchnię ok. 3100 m². Działka znajduje się pomiędzy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i zespołami garażowymi. Zgodnie z istniejącym MPZP (Uchwała Nr XXVIII/287/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 16 listopada 2001 r.) działka ta posiada oznaczenie „9US” tj. zabudowa związana z usługą sportu. Obecnie na działce znajdują się zniszczone boiska sportowe o nawierzchni bitumicznej. Od strony ul. Jasnej i Wojska Polskiego teren został ogrodzony częściowo betonowym płotem oraz ogrodzeniem wysokim z siatki (piłkochwyty), od strony działki 1962 znajduje się ogrodzenie wysokie z siatki, od strony zespołów garażowych występuje częściowe ogrodzenie wysokie z siatki oraz słupki betonowe. Planowana jest zmiana MPZP dla działki z funkcji „US” na funkcję „UH” – zabudowa związana z usługami handlu, w związku z proponowaną budową obiektu handlowego o powierzchni około 1200m² na działce nr 1963.

2. Opis ulic przyległych do działki nr 1963

Ulica Czerniejewska – droga powiatowa nr 2158P w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg Al. Reymonta 32 62-200 Gniezno o nawierzchni bitumicznej o szerokości 5,0 m, dwukierunkowa, obustronne chodniki, stanowiska postojowe. Skrzyżowanie z ul. Płk. Hynka i Braci Łukowskich w postaci „mini ronda”. Droga w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Gnieźnie.

Ulica Płk. Hynka – droga gminna o szerokości 6,0 m, dwukierunkowa, obustronne chodniki, stanowiska postojowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.

Ulica Jasna – droga gminna o szerokości 6,0 m o nawierzchni bitumicznej, dwukierunkowa, na odcinku od ul. Jana Pawła II do ul. Płk. Hynka obustronne chodniki oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na odcinku od ul. Płk. Hynka do działki nr 47/13 (droga bez przejazdu) jednostronny chodnik, stanowiska postojowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna- bloki mieszkalne.

Łącznik ul. Jasnej i Płk. Hynka – droga o szerokości 3,5 m o zniszczonej nawierzchni bitumicznej i utracie nośności podbudowy, jednokierunkowa w stronę ul. Płk. Hynka.

W/w ulice są drogami publicznymi w zarządzie Gminy Witkowo.

3. Analiza układu komunikacyjnego

Analizę układu komunikacyjnego należy podzielić na 2 etapy:

- 1 etap – faza budowy obiektu handlowego,
- 2 etap – faza użytkowania obiektu handlowego.

Głównymi ciągami komunikacyjnymi na obu etapach pozostają ulice: Jasna (od ul. Jana Pawła II do działki nr 47/13) oraz Płk. Hynka (od ul. Czerniejewskiej do ul. Jasnej).

Pozostałe ulice takie jak Wojska Polskiego, Mickiewicza, Słowackiego i Żwirki i Wigury mają mniejsze znaczenie dla istniejącego układu komunikacyjnego, choć w wyniku budowy obiektu handlowego ruch samochodowy może na nich również ulec zwiększeniu.

Faza budowy

Budowa obiektu handlowego generować będzie ruch pojazdów ciężkich, takich jak: samochody samowyladowcze, betonomieszarki, dźwigi, samochody z materiałami budowlanymi itp. Pojazdy te będą poruszać się jedynymi dostępnymi drogami tj. ul. Jasną i Płk. Hynka. Ulice te nie są przystosowane do ruchu ciężkiego.

Faza użytkowania

Po wybudowaniu obiektu handlowego należy wziąć pod uwagę sposób dostawy towaru do obiektu i ich częstotliwość. Dostawy odbywać się będą najprawdopodobniej samochodami ciężarowymi dwu- lub trzyosiowymi. Należy przewidywać również zwiększenie ruchu pojazdów osobowych.

Niezależnie od fazy budowy czy użytkowania należy pod uwagę wziąć następujące kwestie:

- Na ul. Jasnej należałoby rozważyć wprowadzenie obustronnego zakazu zatrzymywania na odcinku od ul. Jana Pawła II do ul. Płk. Hynka, z

uwagi na występujący tam postój pojazdów częściowo na jezdni i chodniku (niezgodnie z przepisami, gdyż nie pozostaje na chodniku dla pieszego szerokość 1,5 m). Pojazdy, które stoją na ul. Jasnej znacznie utrudniają poruszanie się innym pojazdom. Dodatkowo należy zauważyć, iż widoczność jest ograniczona tym, że ul. Jasna przebiega w dużym łuku kołowym poziomym.

- Na skrzyżowaniu ul. Jasnej i Płk. Hynka znajduje się wysepka w kształcie „łzy” utrudniająca manewr wjazdu i wyjazdu w drogę bez przejazdu. Pojazdy jadące ul. Jasną od strony ul. Jana Pawła II muszą wykonać niebezpieczny manewr jazdy po łuku w prawo, a następnie skręcić w lewo. Natomiast pojazdy jadące od strony drogi bez przejazdu mogą przejechać na wprost (wyspa po lewej stronie) jednak jest to utrudnione, z uwagi na postój pojazdów po prawej stronie. Jadąc od strony ul. Płk. Hynka należałoby przebudować skręt w prawo w ul. Jasną (bez przejazdu). W chwili obecnej promień skrętu nie pozwala na bezpieczny manewr skrętu w prawo, w szczególności dla pojazdów o większych gabarytach.
- Znajdujące się na ul. Czerniejewskiej, Płk. Hynka i Braci Łukowskich skrzyżowanie typu „mini rondo” znacznie ogranicza możliwości wjazdu pojazdów budowy i dostawy towaru do obiektu handlowego i prawdopodobnie ruch ten przeniesie się bezpośrednio na ul. Jasną.
- Z koncepcji budowy obiektu handlowego wynika, iż dostawy towaru miałyby się odbywać od strony jednokierunkowego łącznika ul. Jasnej i Płk. Hynka. Szerokość tego łącznika jest zbyt wąska na manewry pojazdów dostawczych, a bliskie sąsiedztwo garaży również wprowadza ograniczenia w zakresie manewrów i ewentualnej rozbudowy. Należałoby rozważyć dostawy towaru mniejszymi pojazdami, a co za tym idzie z większą intensywnością dostaw. Jezdnia łącznika jest już wystarczająco zniszczona, a dodatkowe przejazdy pojazdów ciężkich dodatkowo przyspieszą degradację nawierzchni.
- W koncepcji proponowane jest tzw. „przebicie” ul. Jasnej w kierunku ul. Płk. Hynka, pomiędzy obiektem handlowym a działką nr 1914 i poprowadzenie jej dookoła obiektu handlowego. Należałoby wtedy wybudować jezdnię wraz z chodnikiem na działkach wspólnot mieszkaniowych 47/13, 1914 i 1915. Takie rozwiązanie byłoby wielce pożądane. Natomiast pozostaje kwestia czy właściciele działek nr 47/13, 1914, 1915 i 1962 wyrażą zgodę na takie rozwiązanie. Dodatkowo na koncepcji pokazane jest, że przez działkę nr 1962 jest przejazd. Teren ten jest w chwili obecnej wykorzystany jako parking tylko dla mieszkańców bloku płk. Hynka nr 4 i stanowi własność prywatną.

- Budowa stanowisk postojowych dla obiektu handlowego nie spowoduje zwiększenia stanowisk postojowych dla mieszkańców osiedla, gdyż miejsca te przeznaczone są głównie dla klientów obiektu handlowego.



4. Wnioski

- Przed rozpoczęciem budowy obiektu handlowego należy wykonać pomiary nośności nawierzchni i odwierty z grubością konstrukcji ulic, po których planowany będzie ruch pojazdów budowy i dostawczych. Celem tych pomiarów będzie określenie czy w/w ulice będą w stanie przenieść zwiększone obciążenia i czy konieczna będzie ich przebudowa po zakończeniu inwestycji.

- Niezależnie od sposobu i lokalizacji dostaw towarów należy przebudować istniejący układ komunikacyjny wraz z ewentualną zmianą organizacji ruchu. Zgodnie z Ustawą o drogach publicznych 2017 (Dz. U. 2017 – 2222 tekst jednolity ze zmianami) art. 16 pkt. 1 „Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia” oraz pkt. 2 „Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji nie drogowej” Gmina Witkowo może domagać się od Inwestora przebudowy układu komunikacyjnego. W/w proponowana przebudowa układu komunikacyjnego niesie za sobą znaczne koszty, które zgodnie z prawem powinien ponieść Inwestor inwestycji niedrogowej.
- W wyniku budowy obiektu handlowego zwiększy się ruch pojazdów osobowych, jak i dostawczych na w/w osiedlu, w związku z czym nastąpi pogorszenie warunków bezpieczeństwa pieszych i pojazdów na w/w ulicach.
- W związku, iż budowa obiektu handlowego dla niektórych osób będzie korzystna (bliska lokalizacja sklepu) a dla niektórych osób będzie niekorzystna (zwiększenie natężenia ruchu pojazdów oraz hałasu z tym związanego) należy przeprowadzić szeroko zakrojone konsultacje społeczne. Szczególnie biorąc pod uwagę całe osiedle w granicach ulic Czerniejewskiej, Jasnej, Hynka i Jana Pawła II.
- Duże zaniepokojenie budzi poprowadzenie dróg niepublicznych po terenach będących terenami prywatnymi lub we władaniu Wspólnot Mieszkaniowych, konsultacje z nimi na pewno nie będą należały do łatwych (strona północna i wschodnia pawilonu handlowego)
- Proponowana zmiana MPZP dla obiektu handlowego powinna nieść za sobą gwarancję Inwestora (lub innych ewentualnych kupców działki) o realizacji inwestycji wraz z niezbędną przebudową układu komunikacyjnego wg wytycznych gminy oraz za zgodą właścicieli działek, przez które będzie przebiegać ewentualny układ komunikacyjny.

Biuro Inżynieryjno-Techniczne

„KIER”

mgr inż. Mieczysław Lebedyński
 82-200 Gniezno, os. Wł. Łokietka 18/5
 tel./fax (61) 425 22 11
 NIP 784-125-99-64, Regon 634460624

mgr inż. Mieczysław Lebedyński
 upr. bud. drogowe 164/88/PW
 upr. bud. mostowe 167/88/PW
 Zrzeszony WKP/BD/2899/01

BURMISTRZ

M. Gadziński
 Mariusz Gadziński

Tadeusz Ratajczak
asp. sztab. w st, spocz.
os. Orła Białego 2/5
62-200 Gniezno

Gniezno, dnia 17 marca 2018 r.

Biuro Inżynieryjno-Techniczne

„KIER”

mgr inż. Mieczysław Lebedyński
62-200 Gniezno, os. Wł. Łokietka 18/5
tel./fax (61) 425 22 11
NIP 784-125-93-84, Regon 634460624

Analiza warunków ochrony przeciwpożarowej dla koncepcji budowy pawilonu handlowego na działce nr 1963 w Witkowie przy ul. Jasnej.

Koncepcja zmiany sposobu zagospodarowania działki nr 1963 w Witkowie, przy ul. Jasnej o powierzchni około 3100 m² z boiska sportowego na teren zabudowany obiektem handlowym o powierzchni około 800 – 1200 m² wraz z miejscami parkingowymi dla klientów wymaga rozpatrzenia jej w zakresie bezpieczeństwa pożarowego dotyczącym:

- a. usytuowania obiektu i jego konstrukcji,
- b. warunków ewakuacji ludzi,
- c. możliwości prowadzenia działań ratowniczych w przypadku powstania pożaru lub innego miejscowego zagrożenia (katastrofa budowlana, działanie sił natury – huragany, śnieżyce itp.)

Podstawę analizy wyżej wymienionych warunków stanowią obowiązujące normy prawne, którymi są:

1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. 2015 poz. 1422).
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010 r. Nr 109, poz. 719)
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030)

Uwzględniając funkcję projektowanego obiektu i wynikającą stąd możliwość przebywania tam jednocześnie klientów i pracowników w ilości 50 i więcej osób budynek ten należy zaliczyć do obiektów użyteczności publicznej i zakwalifikować do kategorii ZL I zagrożenia ludzi, co wiąże się ze zwiększeniem wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

Biorąc pod uwagę lokalizację istniejącej w otoczeniu działki 1963 zabudowy nie ma przeszkód w usytuowaniu na niej obiektu handlowego, z zastrzeżeniem konieczności zachowania minimalnej odległości 3 lub 4 metrów od jej granicy, w zależności od tego czy w ścianie występują otwory okienne lub drzwiowe czy też nie. Także przy lokalizacji parkingu dla klientów sklepu w ilości od 5 do 60 stanowisk należy zachować odległość co najmniej 6 metrów.

Zagadnienie wymogów ochrony przeciwpożarowej w konstrukcji obiektu można w niniejszym opracowaniu pominąć gdyż muszą one być precyzyjnie uwzględnione podczas opracowywania dokumentacji projektowej.

Problematykę bezpieczeństwa ludzi i możliwość ich ewakuacji na wypadek zagrożenia, szczególnie w obiektach w których mogą oni przebywać w większych grupach można w tym opracowaniu pominąć, za wyjątkiem konieczności wyznaczenia i oznakowania w sposób zgodny z Polską Normą na zewnątrz przyszłego obiektu miejsca, w którym powinny się zgromadzić wszystkie osoby opuszczające zagrożony budynek.

Możliwość prowadzenia działań ratowniczych na wypadek pożaru lub innego miejscowego zagrożenia wiąże się zasadniczo z:

- zapewnieniem służbom ratowniczym możliwości dojazdu,
- zapewnieniem dostatecznej ilości wody do gaszenia pożaru.

Obowiązujące prawo wymaga doprowadzenia drogi pożarowej o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającej dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu budowlanego o każdej porze roku do budynku zawierającego strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL I lub ZL II.

Droga pożarowa powinna przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku, na całej jego długości, przy czym bliższa krawędź drogi pożarowej musi być oddalona od ściany budynku o 5 do 15 m dla obiektów zaliczanych do kategorii zagrożenia. Pomiędzy tą drogą i ścianą budynku nie mogą występować stałe elementy zagospodarowania terenu lub drzewa i krzewy o wysokości przekraczającej 3 m, uniemożliwiające dostęp do elewacji budynku za pomocą podnośników i drabin mechanicznych.

Jeżeli obiekt posiada ścianę o klasie odporności ogniowej wymaganej dla ściany oddzielenia pożarowego tego budynku to wówczas można usytuować drogę pożarową i plac manewrowy w odległości mniejszej niż 5 m od chronionego budynku.

Wyjścia z obiektu powinny mieć połączenie z drogą pożarową, dojściem o szerokości minimalnej 1,5 m i długości nie większej niż 50 m, w sposób zapewniający dostarcie bezpośrednio lub drogami ewakuacyjnymi do budynku.

Droga pożarowa oraz plac manewrowy mogą być usytuowane w odległości mniejszej niż 5 m od chronionego budynku, pod warunkiem że ściana zewnętrzna budynku na jej odcinku oraz w odległości do 5 m od niego posiada klasę odporności ogniowej wymaganej dla ściany oddzielenia pożarowego tego budynku.

Minimalna szerokość drogi pożarowej powinna wynosić co najmniej 4 m, a jej nachylenie podłużne nie może przekraczać 5 %. W obrębie miasta droga pożarowa powinna umożliwiać przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100 kN (kiloniutonów).

Droga pożarowa, prowadzona wzdłuż budynku nie rozwiązuje w pełni możliwości dojazdu do obiektu podczas pożaru lub innego miejscowego zdarzenia. Istotne znaczenie ma także stan dróg dojazdowych.

Przeprowadzona wizja lokalna w okolicy działki 1963 pozwala mi na stwierdzenie, że istniejący tam obecnie układ komunikacyjny jest skomplikowany i w znacznym stopniu utrudniający możliwości manewrowania tam ciężkim sprzętem silnikowym służb ratowniczych.

Zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru jest wymagane dla jednostek osadniczych o liczbie mieszkańców przekraczającej 100 osób, niestanowiących zabudowy kolonijnej, a także znajdujących się w ich granicach budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektów budowlanych produkcyjnych i magazynowych.

W rozpatrywanym przypadku ilość koniecznej wody do gaszenia ewentualnego pożaru uwarunkowana jest wielkością obiektu handlowego, gdyż:

- dla budynku o kubaturze do 5000 m³ i o powierzchni wewnętrznej do 1000 m² niezbędne jest 10 dm³/s z co najmniej jednego hydrantu o średnicy 80 mm lub 100 m³ zapasu wody w przeciwpożarowym zbiorniku wodnym,
- dla budynków większych niż wymienione wyżej – 20 dm³/s łącznie z co najmniej dwóch hydrantów o średnicy 80 mm lub 200 m³ zapasu wody w przeciwpożarowym zbiorniku wodnym.

Najdalsza odległość hydrantu od chronionego obiektu nie może przekraczać 75 m a najbliższa nie powinna być mniejsza niż 5 m.

Wnioski:

1. Nie wnosi się zastrzeżeń dotyczących lokalizacji na działce 1963 obiektu handlowego o powierzchni około 800 – 1200 m² oraz parkingu dla samochodów osobowych pod warunkiem zachowania wymaganych między innymi potrzebami ochrony przeciwpożarowej odległości od granic działki.
2. Konstrukcja projektowanego budynku w przypadku jego budowy musi zapewniać wymaganą obowiązującymi warunkami technicznymi klasę odporności pożarowej a na działce winno być wyznaczone i oznakowane miejsce zbiórki osób ewakuowanych z obiektu.
3. Obiekt handlowy w przypadku jego budowy musi mieć doprowadzoną drogę pożarową o wymaganych prawnie parametrach i usytuowaną w odpowiedniej odległości od budynku.
4. Istniejący układ komunikacyjny w otoczeniu działki 1963 nie zapewnia aktualnie swobodnego dojazdu ciężkimi samochodami służb ratowniczych, co może skutkować opóźnieniem podjęcia działań.
5. Biorąc pod uwagę ilość mieszkańców miasta Witkowa, mieszczącą się w przedziale pomiędzy 10000 a 25000, przy której wydajność wodociągu miejskiego wynosić powinna 20 dm³/s uznać należy, iż jest ona wystarczająca dla potrzeb projektowanego obiektu handlowego pod warunkiem, że lokalizacja dwóch najbliższych hydrantów średnicy nominalnej DN 80 nie przekracza odległości 75 m lub rozbudową sieci wodociągowej z nowymi hydrantami.

Biuro Inżynieryjno-Techniczne
„KIER”
mgr inż. Mieczysław Lebedyński
62-200 Gniezno, os. Wł. Łokietka 18/5
tel./fax (61) 425 22 11
NIP 784-125-99-64, Regon 634460624

SPECJALISTA
z zakresu profilaktyki przeciwpożarowej
Tadeusz Ratajczak
s.p. sztab w spocz
tel. 605-896-345

BURMISTRZ
M. Gadziński
Marcin Gadziński