

## SPIS TREŚCI

### PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

- I. Projekt zagospodarowania działki
  - Spis treści.
  - Spis rysunków.
- 1. Przedmiot zamierzenia budowlanego
- 2. Istniejącego stanu zagospodarowania działki, w tym informacja o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki,
- 3. Projektowane zagospodarowanie działki,
- 4. Zestawienie - zagospodarowanie działki,
- 5. Projekt rozbiórki budynków
- 6. Informacje pozostałe:

#### SPIS RYSUNKÓW do projektu zagospodarowania terenu

##### Budynek A

Nr Rys.	NAZWA RYSUNKU	SKALA
1	PZ_01 Projekt zagospodarowania działki	1:500
2	S-1 Projekt zagospodarowania – branża SANITARNE	1:500
3	E-1 Projekt zagospodarowania – branża ELEKTRYCZNA	1:500
4	E-2 Schemat ideowy zasilania	
5	E-3 Schemat ideowy zasilania	
6	E-4 Schemat ideowy zasilania	
7	RZ-01 Sytuacja – rozbiórka budynków	1:500
8	RP-01 Analiza przesłaniania budynków	1:250

# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

## 1. Przedmiot zamierzenia budowlanego,

Projektowane są dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i uzbrojeniem działki budowlanej położonej w Świnoujściu przy ul. Ludzi Morza 2, 4, 4A, powiat Świnoujście, województwo Zachodniopomorskie, nr ewidencyjny działek gruntu to : 24dr, 96, 97, 98/2, 100/2, 275, 276, Obręb 0014 Świnoujście Warszów. Działkę budowlaną stanowią działki nr: 96, 97, 98/2, 100/2, 275, 276. Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w prawobrzeżnej części miasta, na wyspie Wolin. Obszar opracowania zlokalizowany jest u zbiegu ulic Norberta Barlickiego i Ludzi Morza.

## 2. Istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacja o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki,

Obecnie na działce budowlanej istnieją nieużytkowane zabudowania strażnicy pożarnej złożonej z budynków garażowego, biurowo mieszkalnego, zabudowań gospodarczych oraz innych niewielkich budowli (stalowa konstrukcja wieży wspinaczkowej i inne drobne zabudowania). Istniejąca zabudowa przeznaczona jest w całości do rozbiórki.

W północno wschodniej części terenu przed budynkiem garażowym istnieje utwardzony plac manewrowy. Pozostały teren pokryty jest zielenią złożoną z drzew, krzewów oraz porośnięty roślinnością trawiasto-łąkową. W części południowo zachodniej teren działki wydzielony i odgrodzony teren po dawnym korcie tenisa ziemnego. Płyta porośnięta roślinnością trawiastą i małymi drzewkami, które nie stanowią elementu niezbędnego do włączenia do inwentaryzacji występującej zieleni.

Istniejące uzbrojenie podziemne składa się z instalacji przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, sieci energetycznych NN i inne. Zakłada się, że w większości instalacje te zostaną rozebrane, bądź przełożone na podstawie szczegółowych warunków i ustaleń z gestorami tego uzbrojenia. Teren w kształcie prostokąta, płaski z niedużym nachyleniem. Rzędne terenu wynoszą od 0,9 do 2,47 m n.p.m. W ul. Ludzi Morza przebiega sieć wodociągowa z hydrantem HP80, który będzie wykorzystywany do celów ochrony przeciwpożarowej zewnętrznej.

Wymagania szczegółowe dla obiektów projektowanych na tym terenie zawarte są w Uchwale nr LXV/507/2022 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 czerwca 2022r. w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

## 3. Projektowane zagospodarowanie działki,

3.1. Projektowana zabudowa składa się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych: budynek A posiada kształt zbliżony do litery „L” z bokami skierowanymi równolegle do ulicy Ludzi Morza i ulicy Barlickiego. Budynek B posiada kształt zbliżony do prostokąta z boki skierowanym równolegle do ulicy Ludzi Morza. Całość ukształtowana jest w układzie pierzejowym z otwartym dziedzińcem położonym centralnie w pierzei ul. Ludzi Morza.

Na niezabudowanym budynkami terenie projektuje się układ nawierzchni utwardzonych (jezdni wewnętrzna z miejscami parkingowymi dla osób na wózkach inwalidzkich oraz chodniki) i przepuszczalnych (nawierzchnie zielone, miejsca postojowe o nawierzchni ażurowej).

Miejsca postojowe wyłożone zostaną płytami ażurowymi, na podkładzie z pospółki. Przestrzeń wolną między otworami w płytach wypełniona będzie ziemią urodzajną (humusem) i obsiana trawą. Płyty ażurowe wypełnione w ten sposób tworzyć będą powierzchnię biologicznie czynną. Przyjmuje się, że powierzchnię biologicznie czynną stanowić będzie 50% tak wykonanej powierzchni.

Istotnym elementem tego układu jest uwzględnienie nowego chodnika wzdłuż ulicy Ludzi Morza projektowanego w związku z przebudową tej ulicy w ramach odrębnej inwestycji Wydziału Inwestycji Miejskich UM Świnoujście. Projekt przebudowy zmieni linie rozgraniczenia pasa drogowego ulicy, zabierając na nowy chodnik teren należący obecnie do TBS Lokum, co pociąga za sobą korektę granic dotychczasowych działek geodezyjnych i zmienia granice działki budowlanej inwestycji, będącej przedmiotem niniejszego projektu.

Na centralnym dziedzińcu lokalizuje się plac zabaw dla dzieci młodszych oraz miejsce przeznaczone dla rekreacji ogólnej i integracji mieszkańców.

Centralnie pomiędzy terenem na miejsca postojowe a dziedzińcem z placem zabaw projektuje się wolnostojące boksy na śmietniki i plac na odpady wielkogabarytowe. Na działce lokalizuje się boks na rowery. Oznaczona lokalizacja boksów nie jest zaliczana do powierzchni zabudowy.

### 3.2. Infrastruktura podziemna, instalacje zewnętrzne

Projektowana inwestycja zostanie podłączona do miejskiej infrastruktury instalacyjnej w następującym zakresie:

3.2.1. przyłącze wodociągowe i kanalizacji sanitarnej do ulicy Barlickiego, warunki ZwiK znak TS/w.t.p./59/2021 z dnia 15.06.2021r.

3.2.2. kanalizacja deszczowa: wody opadowe z projektowanej inwestycji odprowadzane będą do projektowanych zbiorników sedymentacyjno - rozsączających zlokalizowanych na działce Inwestora poprzez projektowaną zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej. Zaprojektowano 5 rzędów komór o długości 32,5m każdy.

3.2.3. przyłącze elektroenergetyczne zalicznikowe z szafki SK oraz kable zasilające urządzenia (boks śmietnikowy i wiata na rowery) oraz oświetlenie terenu, warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENEA Operator 57555/2021/OD3/ZR2 z dnia 26.08.2021r.

3.2.4. warunki usunięcia kolizji 2021/RD2/ZM/MU/MS/105 z dnia 14 grudnia 2021r.

3.2.5. gaz do budynku dostarczany będzie na potrzeby technologii kotłowni gazowych. Przyłącza gazu według odrębnego opracowania. Instalacja gazu obejmuje odcinki przewodów od wentylowanych szafek gazowych z punktami redukcyjno-pomiarowymi na ścianach budynków do odbiorników.

Warunki przyłączenia do sieci gazowej znak: WH00/0000068218/00001/2022/00000 z dnia 10.05.2022r. oraz WH00/0000068216/00001/2022/00000 z dnia 10.05.2022r.

3.3. Wzdłuż zachodniej i południowej granicy działki projektuje się nowe ogrodzenie. Częściowo to istniejące panele z płyt betonowych. Ogrodzenie wykonane zostanie z paneli ogrodzeniowych z siatek zgrzewanych ocynkowanych malowanych na zielono. Odcięcie paneli od terenu za pomocą typowych desek betonowych. Wysokość ogrodzenia 1,5 m. Od strony ul. Barlickiego i ul. Ludzi Morza nie projektuje się wydzielenia terenu ogrodzeniem.

3.4. Układ komunikacyjny, komunikacja piesza i kołowa – projektowany zespół budynków dostępny będzie zarówno dla komunikacji pieszej ( dojścia do klatek schodowych) jak i kołowej ( dojazdy w pobliże klatek schodowych, dostawy i dojazdy alarmowe ) bezpośrednio z otaczających ulic Barlickiego i Ludzi Morza. Komunikację kołową i dojazd do miejsc postojowych zapewni wewnętrzna jezdnia połączona zjazdami ulicami Barlickiego i Ludzi Morza, przebiegająca zachodniej granicy działki.

Dojścia do klatek schodowych oraz poruszanie się po terenie rozwiązano w sposób bezkolizyjny dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, to znaczy bez konsekwencji pokonywania stopni, a dla pokonania występujących różnic poziomów na terenie zastosowano rampy o normatywnym nachyleniu.

Zagospodarowanie terenu obejmuje wykonanie chodnika nawierzchni z kostki betonowej gr. 8cm na podsypce cementowo piaskowej gr. 5cm, na warstwie podłożu z tłucznia gr. 15cm. Dojazd utwardzony wykonać z kostki betonowej grubości 8cm na podłożu z tłucznia dostosowanym do ruchu pojazdów o ciężarze powyżej 3,5 t. Dojście dla pieszych wykonać na zagęszczonej podsypce piaskowo-cementowej gr. 10 cm. Miejsca postojowe z płyt ażurowych betonowych. Miejsce gromadzenia odpadków stałych utwardzone kostką betonową.

Zjazdy z ulic Barlickiego i Ludzi Morza zgodnie z protokołem wzajemnego uzgodnienia styków zadania nr 1 Przebudowa drogi powiatowej (ul. Barlickiego), zadanie nr 3a, Przebudowa drogi powiatowej ( ul. Ludzi Morza). Przeniesiono dane z karty protokołu i zastosowano w projekcie zagospodarowania projektu zabudowy mieszkaniowej.

Elementy wzajemnego uzgodnienia styków :

<b>ul. Norberta Barlickiego</b>	
Rzędna w osi zjazdu – krawędź jezdni ul. Barlickiego Współrzędne geograficzne (X, Y)	<b>2,30m n.p.m.</b>  X=5452378.0818 Y=5975051.7999
Rzędna w osi zjazdu – krawężnik ul. Barlickiego Współrzędne geograficzne (X, Y)	<b>2,32 m n.p.m.</b>  X=5452378.0818 Y=5975051.7999
Rzędna w osi zjazdu – krawężnik od strony osiedla Współrzędne geograficzne (X, Y)	<b>2,29m n.p.m.</b>  X=5452378.8618 Y=5975048.0198

<b>ul. Ludzi Morza</b>	
Rzędna w osi zjazdu – krawędź jezdni ul. Ludzi Morza Współrzędne geograficzne (X, Y)	<b>2,19m n.p.m.</b>  X=5452452.9088 Y=5974947.2758
Rzędna w osi zjazdu – krawężnik ul. Ludzi Morza Współrzędne geograficzne (X, Y)	<b>2,21 m n.p.m.</b>  X=5452452.9088 Y=5974947.2758
Rzędna w osi zjazdu – krawężnik od strony osiedla Współrzędne geograficzne (X, Y)	<b>2,17m n.p.m.</b>  X=5452447.8413 Y=5974946.1094

Zjazdy wykonać z nawierzchni z kostki betonowej gr. 8cm na podsypce cementowo piaskowej  $R_m=2,5$  MPa grubości 5cm, na podłożu z tłucznia łamanego frakcji 0/32 zagęszczonego mechanicznie gr.20cm (po zagęszczeniu) oraz warstwy wzmacniającej z gruntu stabilizowanego cementem  $R_m=1,5$  MPa gr. 10cm.

### 3.5. Tereny zielone

Tereny zielone projektuje się na niezabudowanej części działki, jako nawierzchnię wypełniającą układ złożony z jezdni, chodników placików i ścieżek, niskimi nasadzeniami zieleni (roślin okrywowe, trawniki). W ramach częściowej rekompensaty, za przeznaczone do wycinki drzewa zaproponowano nasadzenie 10szt. Drzew gatunków szlachetnych tj. miłorząb dwukłapowy, (Ginkgo biloba) lub klonu pospolitego „Globosum” (Acer platanoides) oraz krzewów pięciornika krzewiastego „Pink Queen” (Potentilla fruticosa ) i jałowca pośredniego „Gold Star” (Juniperus media). W ramach nasadzeń parterowych proponuje się założenie trawników oraz niskie nasadzenia berberysu Thunberga odmiany „Atropurpurea” (berberis thunberg) oraz jałowca płozącego odmiany „Blue Chip” (juniperus horizontalis).

Istniejące na terenie drzewa położone głównie wzdłuż ulic starano się w większości zachować, Boksy na śmietniki i wiatę na rowery proponuje się obsadzić pnączem, kokornak wielkolistnym Aristolochia macrophylla syn. durior

#### 4. Zestawienie - zagospodarowanie działki,

Powierzchnia działki budowlanej .....	5282,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy.....	1211,89 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy budynek A.....	749,68 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy budynek B.....	462,21 m <sup>2</sup>
Powierzchnia utwardzona boksy na odpadki + boks na rowery.....	86,41 m <sup>2</sup>
Powierzchnia terenów utwardzonych ( jezdnie, mp. niepełnosprawni).....	1412,50 m <sup>2</sup>
Powierzchnia terenów utwardzonych ( chodniki).....	441,70 m <sup>2</sup>
Powierzchnia terenów częściowo utwardzonych ( mp.).....	675x0,5 = 337,50 m <sup>2</sup>
Powierzchnia terenów utwardzonych ( całość).....	2278,11 m <sup>2</sup>
Powierzchnia terenów zielonych .....	1454,50 m <sup>2</sup>
Powierzchnia terenów zielonych całość.....	1792,43 m <sup>2</sup>

Wysokość budynku mieszkalnego A i B : ..... 12,25 m n.p.t. < 12,50m

Kąt dachu 3 - 5%

Wskaźnik powierzchni utwardzonych ..... 43,12% < 45%

Dopuszczalny maks. wskaźnik powierzchni zabudowy ..... **PZ = 0,23 < 0,25** powierzchni działki

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych stanowi ..... **TZ = 0,34 > 0,3**

Klasyfikacja wysokościowa obiektu: **niski**

Ilość miejsc postojowych – **60** ( w tym 6 mp dla niepełnosprawnych )

#### 5. Projekt rozbiórki

Rozbiórka budynku garażowo - koszarowego

Magazynu paliw i olejów.

Budynku gospodarczego

Ściany wspinaczkowej ściana ćwiczeń

**zlokalizowanych na działce nr 96, 97, 98/2, 100/2, 275, 276, obręb 0014 Świnoujście  
Warszów.**

##### 5.1. Przedmiot projektu

Przedmiotem opracowania jest rozbiórka obiektu:

Budynku garażowo koszarowego – ul. Ludzi Morza 2 , dz. nr 275

Magazynu paliw i olejów – dz. nr 275

Budynku gospodarczego – dz. nr 275 i 276

Ściany wspinaczkowej - ściana ćwiczeń dz. nr 96 i 100/2

##### 5.2. Cel i zakres opracowania.

Celem projektu jest opracowanie sposobu rozbiórki budynku garażowo koszarowego, magazynu paliw i olejów, budynku gospodarczego i ściany ćwiczeń w sposób zapewniający zachowanie zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Pełny zakres prac obejmuje działki 275, na której posadowiony jest budynek garażowo koszarowy do rozbiórki, a także działki sąsiednie nr 96, 97, 98/2, 100/2, 276 przy ulicy Ludzi Morza Obręb 0014 Świnoujście Warszów.

##### 5.3. Istniejący stan zagospodarowania działki

Obecnie na działce budowlanej istnieją nieużytkowane zabudowania strażnicy pożarnej – złożonej z budynku garażowo koszarowego, budynku mieszkalnego ( Ludzi Morza nr 4), zabudowań gospodarczych oraz innych niewielkich budowli (stalowa konstrukcja wieży wspinaczkowej i inne drobne zabudowania jak dawny magazyn na paliwa i oleje). Istniejąca zabudowa przeznaczona jest w całości do rozbiórki.

W północno wschodniej części terenu przed budynkiem garażowym istnieje utwardzony plac manewrowy. Pozostały teren pokryty jest zielenią złożoną z drzew, krzewów oraz porośnięty

roślinnością trawiasto-łąkową. W części południowo zachodniej teren działki wydzielony i odgrodzony teren po dawnym korcie tenisa ziemnego. Płyta porośnięta roślinnością trawiastą i małymi drzewkami, które nie stanowią elementu niezbędnego do włączenia do inwentaryzacji występującej zieleni.

#### **5.4 . Ogólna charakterystyka techniczna budynków i urządzeń**

Ogólny opis konstrukcji budynków: garażowo koszarowego oparto głównie na dokumentacji, magazynu, gospodarczego i ściany ćwiczeń oparto na protokołach kontroli rocznej i pięcioletniej stanu technicznego budynku dotyczącej oceny stanu technicznego elementów konstrukcji budynku i instalacji z 2014 - 2019r..

Opis konstrukcji uzupełniono o wiadomości z wizji lokalnej i szczegółowej dokumentacji technicznej budynków. Wizję lokalną przeprowadzono w grudniu 2021 r.

##### **5.4.1. Budynek garażowo koszarowy**

Fundamenty betonowe

Ściany z cegły ceramicznej pełnej i kratówki

Stropy żelbetowe

Schody żelbetowe

Stropodach płyty WPS „ocieplone” żużlem

Pokrycie dachu papa

Budynek wyposażony w instalacje: wodociagową, kanalizację sanitarną, C.O. gazową i elektryczną.

Budynek główny, od strony elewacji zachodniej część otworów zamurowanych betonem komórkowym. Budynek główny, elementy nadproży popękane, stalowe skorodowane. Od wewnątrz ściany pomieszczeń częściowo zawilgocone. Na elewacjach stolarka okienna i drzwiowa PCV i w garażach bramy rolowane systemowe z kasetami na nadprożach. Na elewacji zachodniej stolarka uzupełniona luksferami.

Na wieży skorodowane elementy wyposażenia wewnętrznego i zewnętrznego. Stolarka okienna wieży pozbawiona szklenia, częściowo brakuje parapetów i obróbek blacharskich. Na wieży i na kominach znaczne fragmenty tynku odpadły. Mur ścian odkryty i zawilgocony a warstwy licowe cegły łuszczą się.

Wskaźniki techniczne budynku garażowo koszarowego :

1. Powierzchnia użytkowa: 481,70 m<sup>2</sup>
2. Powierzchnia zabudowy: 344,70 m<sup>2</sup>
3. Kubatura: 2281,80m<sup>3</sup>
4. Ilość kondygnacji: 2 + wieża
4. Długość budynku (dach część niższa) : 26,40 m
5. Szerokość budynku (część wyższa) : 3,80 m
6. Szerokość budynku (część niższa): 13,80m
7. Wysokość budynku: (część niższa): 6,60 m
8. Wysokość budynku: (część wyższa): 18,20 m

##### **5.4.2. Magazyn oleju i paliw**

Fundamenty betonowe

Ściany z cegły ceramicznej pełnej

Stropodach betonowy obsypany ziemią

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną.

Brakuje obróbek blacharskich chroniących mury zewnętrzne. Okno stalowe pozbawione szklenia. Okno stalowe obite blachą. Drzwi stalowe obite deskami. Brak zabezpieczeń przed wodą opadową.

Wskaźniki techniczne budynku magazynu oleju i paliw

1. Powierzchnia użytkowa: 25,00 m<sup>2</sup>
2. Powierzchnia zabudowy: 46,80 m<sup>2</sup>
3. Kubatura: 79,60m<sup>3</sup>
4. Ilość kondygnacji: 1

5. Długość budynku : 7,20 m  
6. Szerokość budynku : 6,80 m

#### **5.4.3. Budynek gospodarczy**

Fundamenty betonowe

Ściany z cegły ceramicznej pełnej oraz betonu komórkowego

Stropodach drewniany, deskowanie krycie papą.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną.

Brakuje obróbek blacharskich chroniących mury zewnętrzne. Okna stalowe pozbawione szklenia. Drzwi stalowe obite blachą i drewniane obite deskami. Brak zabezpieczeń przed wodą opadową.

Wskaźniki techniczne budynku gospodarczego

1. Powierzchnia użytkowa: 92,94 m<sup>2</sup>
2. Powierzchnia zabudowy: 102,50 m<sup>2</sup>
3. Kubatura: 275,50m<sup>3</sup>
4. Ilość kondygnacji: 1

#### **5.4.4. Ściana ćwiczeń wspinaczkowa**

Fundamenty stopy betonowe

Konstrukcja z profili stalowych

Brak zabezpieczeń przed korozją i przed wodą opadową.

Wskaźniki techniczne budynku magazynu oleju i paliw

1. Powierzchnia użytkowa: ----- m<sup>2</sup>
2. Powierzchnia zabudowy: ----- m<sup>2</sup>
3. Kubatura: ----- m<sup>3</sup>
4. Ilość kondygnacji / wysokość : 9,5m
4. Długość budynku : 4,80 m
5. Szerokość budynku : 3,80 m

### **6. Informacje pozostałe:**

- Działka, na której projektuje się budowę nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej. Na działce nie ma obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej. W przypadku dokonania odkryć śladów obiektów noszących znamiona zabytku, znaleziska lub wykopaliska archeologicznego należy przerwać roboty ziemne i niezwłocznie powiadomić stosowne służby Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku i stosować się do jego zaleceń.
- Działka nie znajduje się na terenach górniczych, zatem nie określa się wpływu eksploatacji górniczej na działkę.
- Działka znajduje się poza granicą obszaru chronionego krajobrazu.
- Budynek będzie wyposażony w kotłownię gazowe wspomagane PV. Budynek nie spowodują wprowadzania nadmiernych ilości zanieczyszczeń do środowiska. Projektowane zamierzenie nie wpłynie na pogorszenie jakości środowiska.
- W zakresie higieny i zdrowia użytkowników projektowany budynek zostanie wyposażony w urządzenia zapewniające odpowiednie warunki higieniczno-sanitarne dla użytkowników.

Projektant : arch. Robert Rachuta  
upr. bud. nr 3/Sz/99