

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. 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	

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego,

Projektowane są dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz parkingiem i z niezbędnym zagospodarowaniem i uzbrojeniem działki budowlanej położonej w Świnoujściu przy ul. Heleny Modrzejewskiej 22, powiat Świnoujście, województwo Zachodniopomorskie, nr ewidencyjny działek gruntu to : 215/1dr, 228/4, 215/4, 274/3, 314/3 Obręb 0014 Świnoujście Warszów. Działkę budowlaną stanowią działki nr: 228/4, 215/4, 274/3, 314/3. Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w prawobrzeżnej części miasta, na wyspie Wolin. Obszar opracowania zlokalizowany jest u zbiegu ulic Heleny Modrzejewskiej i Norweskiej.

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

Obecnie na działce budowlanej pozbawiony jest trwałego zainwestowania naziemnego. Działka nr 228/4 stanowi zaplecze i magazyn sąsiedniej budowy. Na terenie działki nr 228/4 zgromadzono ziemie z wykopów i gruz. Zmieniono w ten sposób istniejący sposób urządzenia działki.

Zakres działań nie obejmuje działki leśnej nr 314/3 Ls, której teren pozostawia się w stanie obecnym. Teren dostępny jest bezpośrednio z chodnika ulicznego oraz zjazdu z jezdni ulicy Modrzejewskiej, a także z prowizorycznych betonowych jezdni przebiegających przez działkę w części południowej oraz z tej samej jezdni od strony wschodniej, działka 314/2 Ls. Od strony południowej i wschodniej teren sąsiaduje z gruntami leśnymi. W większości nawierzchnia terenu jest gruntowa z drobnymi pozostałościami betonowych nawierzchni. Przez działki 314/3 Ls i 274/4 przebiega betonowa jezdnia o szerokości około 3,5m, stanowiąca tymczasowy dojazd do istniejącego budynku z mieszkaniami socjalnymi.

W części południowej na działce nr 314/3 Ls istnieją pozostałości lasu z bogatą roślinnością złożoną z zadrzewień, krzewów i poszycia trawiasto łąkowego.

Istniejące uzbrojenie podziemne składa się z instalacji przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, sieci energetycznych NN kabli telekomunikacyjnych i in. Od strony południowej w działce nr 314/3 Ls na granicy z działką 228/4 istniejąca sieć gazowa g63 kolidująca z inwestycją.

Wymagania szczegółowe dla obiektów projektowanych na tym terenie zawarte są w Uchwale nr LI/419/2021 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 września 2021r. w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zmiana ww uchwały : Uchwała nr LXX/544/2022 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 listopada 2022r. Zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu, na działkach nr 228/4, 215/4, 274/4.

3. Projektowane zagospodarowanie działki,

3.1. Projektowana zabudowa składa się z dwóch budynków punktowych A i B , każdy na rzucie zbliżonym do kwadratu o boku ok. 21m zlokalizowanych w części południowo wschodniej działki na granicy działki nr 314/3, w następstwie zapewnienia dopuszczalnych odległości od naziemnych parkingów projektowanych wzdłuż granic północnej i zachodniej oraz wzajemnej odległości obu budynków ustalonej z uwagi na konieczność zapewnienia pomieszczeniom mieszkalnym normatywnego nasłonecznienia i umożliwienia ich naturalnego oświetlenia.

Oba budynki zostały zorientowane w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonych przez istniejące budynki. I tak budynek A – zorientowano równolegle do zabudowy przy ulicy Modrzejewskiej a budynek B - równolegle do istniejącego budynku z mieszkaniami socjalnymi.

Zagospodarowanie pozostałego terenu niezabudowanego tworzyć będą układy nawierzchni utwardzonych (jezdnie, chodniki, place) i przepuszczalnych nawierzchni zielone, oraz nawierzchni zielonej w obszarze drogi wewnętrznej pożarowej wzmocnionej płytami ażurowymi o parametrach nośności wymaganej dla wozów strażackich. Układ jezdni wewnętrznych poza

dojazdem w pobliże wejść do budynku i miejsc parkingowych pełnić będzie w części również rolę dojazdu pożarowego do budynku B. Przestrzeń działki położonej między budynkami została ukształtowana jako miejsce centralne zespołu zabudowy z umieszczonymi w jej obrębie takimi elementami zagospodarowania jak plac zabaw dla dzieci młodszych oraz miejsce ogólnej rekreacji i integracji mieszkańców.

Wzdłuż północnej granicy działki, wykorzystując naturalne ukształtowanie terenu zaprojektowano parkowanie w dwóch poziomach dolnym – naziemnym i górnym - na żelbetowej płycie dostępnej z istniejącego, wyższego poziomu działki.

Z wyższego poziomu, pomiędzy terenem na miejsca postojowe a zjazdem na niższy poziom miejsc parkingowych, projektuje się wolnostojący boks na śmietniki i plac na odpady wielkogabarytowe. Oznaczona lokalizacja boksu nie jest zaliczana do powierzchni zabudowy.

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.

3.2. Infrastruktura podziemna, instalacje zewnętrzne

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

3.2.1. przyłączy wodociągowe i kanalizacji sanitarnej do ulicy Modrzejewskiej, warunki ZWiK znak TS/w.t.p./12/2022 z dnia 14.02.2022r.

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 3 rzędów komór.

3.2.3. przyłączy elektroenergetyczne zalicznikowe z szafki SK oraz kable zasilające urządzenia (boks śmietnikowy, parking) oraz oświetlenie terenu, warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENEA Operator 8057/2022/OD3/ZR2 z dnia 25.02.2022r.

3.2.4. 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.

Oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektów budowlanych znak WH00/00000062547/00001/2022/00000 z dnia 25.05.2022r.

Umowa o przyłączenie do sieci gazowej nr 39377/07/22/WH005950/0 z dnia 26.07.2022r.

3.3. Sugeruje się wzdłuż wschodniej oraz zachodniej granicy działki wykonanie nowego ogrodzenia. Od północy zakłada się pozostawienie istniejącego ogrodzenia oraz wykonanie nowego ogrodzenia (zabudowa przy u. Modrzejewskiej 20). Ogrodzenie wykonane zostanie z paneli ogrodzeniowych z siatek zgrzewanych ocynkowanych malowanych na zielono. Odciecie paneli od terenu za pomocą typowych desek betonowych. Wysokość ogrodzenia 1,2 m.

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 otaczającej ulicy Modrzejewskiej. Komunikację kołową i dojazd do miejsc postojowych zapewni wewnętrzna jezdnia, przebiegająca od zachodniej do wschodniej 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. 3cm, 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. Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych z kostki betonowej grubości 8cm. Miejsce gromadzenia odpadków stałych utwardzone kostką betonową grubości 8cm.

Zjazd z ulicy Modrzejewskiej zgodnie z decyzją na zjazd - decyzja lokalizacyjna zjazdu WIM.7230.10.33.2021.MM(17499) z dnia 2013.07.19.

Zjazd wykonać z nawierzchni z kostki betonowej czerwonej gr. 8cm z szarym obramowaniem na skosach (krawężnik), na podsypce cementowo piaskowej 1:4 grubości 3cm, 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.

Droga Pożarowa, w swoim fragmencie „plac do nawracania” wykonać z płyt ażurowych o parametrach nośności wymaganej dla wozów strażackich.

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 10 szt. 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 borizontalis).

Istniejące na terenie drzewa na działce nr 314/3 zachować. Do wycinki 4 egzemplarze topoli czarnej (populus nigra) ze względu na kolizję z projektowaną drogą pożarową i lokalizowanym budynkiem mieszkalnym B.

Boks na śmietniki proponuje się obsadzić pnączem, kokornak wielkolistnym Aristolochia macrophylla syn. durior

4. Zestawienie - zagospodarowanie działki,

Powierzchnia działki budowlanej	4873,12 m ²
Powierzchnia zabudowy.....	822,25 m ² PZ = 16,8% < 20%
Powierzchnia zabudowy budynek A.....	407,86 m ²
Powierzchnia zabudowy budynek B.....	414,39 m ²
Powierzchnia zabudowy boksy na odpadki.....	36,40m ²
Powierzchnia terenów zielonych całość.....	2250,79 m ²
Powierzchnia terenów częściowo utwardzonych (miejsca postojowe).....	312,03x0,5 = 156,01m ²
razem Powierzchnia biologicznie czynna:	2406,80m ² TZ=49,38% > 45%
Powierzchnia terenów utwardzonych (całość).....	1227,73m ² TU=25,19%<35%
Wysokość budynku mieszkalnego A i B :	15,75 m n.p.t.< 16,00m
Kąt dachu	3%
Klasyfikacja wysokościowa obiektu: średniowysoki	
Ilość miejsc postojowych – 42 (w tym 5 mp dla niepełnosprawnych) = wymagane 42 m.p.	

5. 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.
- Budynki będą wyposażone w kotłownię gazowe wspomagane PV. Budynki 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 wyposażone w urządzenia zapewniające odpowiednie warunki higieniczno-sanitarne dla użytkowników.
- Projektowany zespół zabudowy o wysokości 5 kondygnacji mieszkalnych kwalifikuje się do grupy wysokości ŚW (budynki średniowysokie) wymagają dojazdu pożarowego. Wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewnia ZWIK Sp. z o.o. W Świnoujściu z istniejącej w pasie drogowym sieci wodociągowej z zamontowanym na niej hydrantami pożarowymi. Budynki położone będą z zachowaniem minimalnych odległości od granic działki oraz budynków na innych działkach. Z dwóch stron sąsiadują budynki z działkami drogowymi przyległych ulic Heleny Modrzejewskiej i Norweskiej. Najbliższy budynek mieszkalny wielorodzinny znajduje się w odległości 22,10m.
- Zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, OBSZAR oddziaływania projektowanego budynku i urządzeń w tym zagospodarowania terenu obejmuje i mieści się w granicach działki budowlanej i spełnia wszystkie wymagane warunki ww rozporządzenia.

Informacja dotycząca określenia obszaru oddziaływania obiektu:

ZAKRES ANALIZOWANEGO ODDZIAŁYWANIA	PODSTAWA PRAWNA	INFORMACJA O ODDZIAŁYWANIU	UWAGI
Usytuowania obiektu względem granic	Dz.U. 2015. poz.1422 z dnia 18.09.2015r §12 §272	brak	Usytuowania obiektu nie powoduje ograniczenia możliwości zabudowy na działkach sąsiednich
Przesłanianie	Dz.U. 2015. poz.1422 z dnia 18.09.2015r §13.	brak	Usytuowania obiektu nie powoduje przesłaniania innych obiektów na działkach sąsiednich
Nasłonecznienie i zacienianie	Dz.U. 2015. poz.1422 z dnia 18.09.2015r §60.1	brak	Usytuowania obiektu nie powoduje zacienienia innych obiektów na działkach sąsiednich
Miejsca gromadzenia odpadów stałych	Dz.U. 2015. poz.1422 z dnia 18.09.2015r §23	brak	Projektowane usytuowanie pojemników na śmieci nie ogranicza możliwości zabudowy działek sąsiednich
Miejsca postojowe	Dz.U. 2015. poz.1422 z dnia 18.09.2015r §19, §20	brak	Projektowane usytuowanie miejsc postojowych nie powoduje ograniczenia możliwości zabudowy na działkach sąsiednich
Plac zabaw	Dz.U. 2015. poz.1422 z dnia 18.09.2015r §40. 1.2.3	brak	Projektowane usytuowanie placu zabaw nie powoduje ograniczenia zabudowy działki budowlanej

Usytuowania budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe	Dz.U. 2015. poz.1422 z dnia 18.09.2015r §272	brak	Usytuowanie obiektu nie powoduje ograniczenia możliwości zabudowy na działkach sąsiednich ze względu na bezpieczeństwo pożarowe
Emisja hałasu	Dz.U. 2015. poz.1422 z dnia 18.09.2015r §325, §326	brak	Wartość emitowanego hałasu podczas eksploatacji nie przekroczy dopuszczalnych standardów jakości środowiska w zakresie hałasu oraz nie spowoduje przekroczenia tej wielkości poza terenem działki budowlanej

Projektowana inwestycja nie oddziałuje na działki sąsiednie. Ponadto przedmiotowa inwestycja nie powoduje nadmiernej emisji hałasu, drgań i promieniowania. Inwestycja nie zakłóca stosunków wodnych na działkach sąsiednich

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