



ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENU

ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENU DLA INWESTYCJI MA
DZIAŁKACH NR 150/13, 150/14, 150/15, 150/16, 150/17 PRZY
UL. PRZY TORZE W PRUSZCZU GDAŃSKIM

OKŁADKA

KWIECIEŃ
2024

1. INFORMACJE OGÓLNE

Podstawa opracowania

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański Rejon ul. Przy orze uchwała nr XVI/159/2008 z dnia 20 lutego 2008 r.
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie / Dz.U. z 2022 r. poz. 1225
3. Uzgodnienia i wytyczne inwestora

Lokalizacja

Teren planowanej inwestycji znajduje się w Pruszczu Gdańskim, przy ul. Przy Torze, na terenie oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako 12U/MW, 4MW, 11U/MW. Teren inwestycji obejmuje działki o numerze geodezyjnym: 150/13, 150/14, 150/15, 150/16, 150/17. Zgodnie z MPZP projekt w obu wariantach zakłada scalenie działki nr 150/14 z 150/15 oraz 150/16 z 150/17, dzięki czemu powstały 3 obszary nazwane w projekcie jako część A, B i C. Dla działek w części A i C w obu wariantach zaprojektowano budynki komunalne, natomiast w części B zaprojektowano budynki socjalne.

Projektowana zabudowa – informacja ogólna o obiektach

Projektuje się osiedle złożone z zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą (śmietniki, drogi, miejsca parkingowe na terenie), placami zabaw oraz układami zieleni. W ramach koncepcji architektonicznej wykonano dwa warianty projektowe. Wariant nr 1 zaprojektowano zgodnie z wytycznymi z MPZP, natomiast wariant nr 2 został zaprojektowany w oparciu o wytyczne inwestora z założeniem zmiany MPZP.

W dwóch wariantach projektuje się dwa typy budynków, budynki socjalne i komunalne.

– W wariantcie nr 1 budynki komunalne oznaczone jako K1, K2, K3, K4 są 3 - kondygnacyjne z windą, z dachem płaskim oraz budynki socjalne oznaczone jako S1, S2 są 2-kondygnacyjne bez windy z dachem dwuspadowym. Przyjmuje się 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie.

– W wariantcie nr 2 budynki komunalne oznaczone jako K5, K6, K7, K8 są 4 - kondygnacyjne z windą, z dachem płaskim oraz budynki socjalne oznaczone jako S3, S4 są 2-kondygnacyjne bez windy z dachem płaskim. Przyjmuje się 1,0 miejsce parkingowe na mieszkanie.

Miejsca postojowe zapewnione są w obu wariantach wyłącznie na terenie inwestycji.

Obsługa komunikacyjna

Obsługę komunikacyjną terenu inwestycji zapewniona będzie dla poszczególnych obszarów inwestycji, oznaczonych na zagospodarowaniu jako część A, B, C, z różnych dróg:

- dla części A - działka nr 150/13 - dostęp z drogi publicznej 3KDL oraz 4 KDD
- dla części B - działka nr 150/14 i 150/15 (wymaga scalenia działek) - dostęp z drogi publicznej 4KDD i 5KDW
- dla części C - działka nr 150/16 i 150/17 (wymaga scalenia działek) - dostęp z drogi publicznej 3KDL

Miejsca parkingowe

Wariant 1 - Miejsca parkingowe, zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w ilości 1,5mp/mieszkanie, zapewnione będą w ramach parkingów na poziomie terenu.

Wariant 2 - Miejsca parkingowe, zgodnie z wytycznymi inwestora, w ilości 1mp/mieszkanie, zapewnione będą w ramach parkingów na poziomie terenu.

Zieleń

Projektuje się zieleń rekreacyjną, dekoracyjną oraz izolacyjną. W projekcie zaprojektowano różnorodne krzewy i nisko przycinane żywopłoty, a także drzewa. Zieleń jest istotnym składnikiem układu urbanistyczno-architektonicznego, jako uzupełnienie obiektów kubaturowych.

Architektura

Budynki zaprojektowane zostały w myśl nowoczesnej architektury. Elewacje wykonano z cegły w ciepłych, naturalnych odcieniach brązu i beżu oraz w tynku w odcieniach szarości i bieli. Duże okna balkonowe wprowadzają użytkownika na wygodne, głębokie balkony, które dają poczucie komfortu i intymności, a zarazem są otwarte na przestrzeń dzięki zabiegowi łączenia dwóch materiałów - przeziernego i pełnego - szkła i otynkowanej ścianki pełnej.

Dachy dwuspadowe budynków socjalnych wykonane są z nowoczesnej dachówki ceramicznej. Kompozycja całości wydaje się być harmonijnie zaplanowana, z myślą o tworzeniu przyjaznej, wspólnotowej atmosfery, która łączy prywatność domów z otwartością na sąsiedzkie interakcje. Projekt osiedla zdaje się równoważyć między nowoczesnym wygodnym życiem a klasyczną estetyką.



WARIANT 1

Wariant zgodny z założeniami MPZP
 + wytyczne inwestora:
 - 2 x budynek socjalny po ok. 18 mieszkań, 2 kondygnacje bez windy, mieszkania 3-4 osobowe, pokój z aneksem i mały pokój, komórki lokatorskie
 - budynek komunalny, 3 kondygnacje z windą, komórki lokatorskie, mieszkania po ok. 50 m²
 - parkingi 1,5 MP / 1 mieszkanie

WYTYCZNE Z MPZP:
 - MAX 3 KONDYGNACJE
 - DACH PŁASKI / STROMY
 - WYSOKOŚĆ DO 10 / 11 M
 - POW. ZABUDOWY MAX 30 %
 - POW. BIOL. CZYNNA MIN. 30 %

WYTYCZNE Z MPZP:
 - MAX 3 KONDYGNACJE
 - DACH STROMY
 - WYSOKOŚĆ DO 10 / 11 M
 - POW. ZABUDOWY MAX 30 %
 - POW. BIOL. CZYNNA MIN. 30 %

WYTYCZNE Z MPZP:
 - MAX 3 KONDYGNACJE
 - DACH PŁASKI / STROMY
 - WYSOKOŚĆ DO 10 / 11 M
 - POW. ZABUDOWY MAX 30 %
 - POW. BIOL. CZYNNA MIN. 30 %

BILANS POWIERZCHNI:	
CZEŚĆ A, w tym:	2 308 m ²
- działka nr 150/13	2 308 m ²
POW. ZABUDOWY, łącznie:	366,2 m ²
- BUDYNEK K1	341,2 m ²
- ŚMIETNIK 1	25 m ²
% ZABUDOWY	15,9 %
POW. BIOLOGICZNE CZYNNA	1 105,9 m ²
% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ	47,9 %
POW. UTWARDZONA ŁĄCZNIE	835,4 m ²
- POW. CHODNIKÓW	49,7 m ²
- POW. DRÓG	492 m ²
- POW. MIEJSC PARKINGOWYCH	251,4 m ²
- POW. PLACU ZABAW	29,7 m ²
- POW. TARASÓW	12,6 m ²
% POWIERZCHNI UTWARDZONEJ	36,2 %
LICZBA KONDYGNACJI	3
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ	649,6 m ²
LICZBA MIESZKAŃ	13
WYMAGANA ILOŚĆ M.P.	20 M.P.
ZAPROJEKTOWANA LICZBA M.P. NA TERENIE	20 M.P.
CZEŚĆ B, w tym: (scalenie działek)	6 476 m ²
- działka nr 150/14	3 276 m ²
- działka nr 150/15	3 200 m ²
POW. ZABUDOWY, łącznie:	1 297 m ²
- BUDYNEK S1	759,4 m ²
- BUDYNEK S2	624 m ²
- ŚMIETNIK 1	25 m ²
- ŚMIETNIK 2	25 m ²
% ZABUDOWY	22,10 %
POW. BIOLOGICZNE CZYNNA	2 688,2 m ²
% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ	41,50 %
POW. UTWARDZONA ŁĄCZNIE	2 354,4 m ²
- POW. CHODNIKÓW	386 m ²
- POW. DRÓG	981,9 m ²
- POW. MIEJSC PARKINGOWYCH	824 m ²
- POW. PLACU ZABAW	95,3 m ²
- POW. TARASÓW	67,2 m ²
% POWIERZCHNI UTWARDZONEJ	36,40 %
LICZBA KONDYGNACJI	2
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ	1 745,7 m ²
LICZBA MIESZKAŃ	37
WYMAGANA ILOŚĆ M.P.	56 M.P.
ZAPROJEKTOWANA LICZBA M.P. NA TERENIE	56 M.P.
CZEŚĆ C, w tym: (scalenie działek)	7 638 m ²
- działka nr 150/16	3 769 m ²
- działka nr 150/17	3 869 m ²
POW. ZABUDOWY, łącznie:	1 577,2 m ²
- BUDYNEK K4	341,2 m ²
- BUDYNEK K2	580,5 m ²
- BUDYNEK K3	580,5 m ²
- ŚMIETNIK 1	25 m ²
- ŚMIETNIK 2	25 m ²
- ŚMIETNIK 3	25 m ²
% ZABUDOWY	20,6 %
POW. BIOLOGICZNE CZYNNA	2 705,2 m ²
% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ	35,4 %
POW. UTWARDZONA ŁĄCZNIE	3 355,3 m ²
- POW. CHODNIKÓW	202,7 m ²
- POW. DRÓG	1 724,0 m ²
- POW. MIEJSC PARKINGOWYCH	1 219,5 m ²
- POW. PLACU ZABAW	146,1 m ²
- POW. TARASÓW	63,0 m ²
% POWIERZCHNI UTWARDZONEJ	44,0 %
LICZBA KONDYGNACJI	3
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ	2 867,6 m ²
LICZBA MIESZKAŃ	57
WYMAGANA ILOŚĆ M.P.	86 M.P.
ZAPROJEKTOWANA LICZBA M.P. NA TERENIE	92 M.P.

LEGENDA:

	GRANICA OPRAWOWANIA
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNA
	ŚCIEŻKA ROWEROWA
	OZNACZENIA OBSZARÓW WG. MPZP
	WODY
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (3WS) - PROJEKTOWANY ZBIORNIK RETENCYJNY
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	OBSZAR UCIAŻLIWOŚCI BUDOWLI
	DROGI WEWNĘTRZNE
	CHODNIKI WEWNĘTRZNE
	BUDYNKI MIESZKALNE
	ZIELEŃ WYSOKA I ŚREDNIA
	ZIELEŃ NISKA
	STOJAKI ROWEROWE
	ILOŚĆ KONDYGNACJI
	TYP BUDYNKU
	DROGA POŻAROWA
	WJAZD NA DZIAŁKĘ
	WEJŚCIE DO BUDYNKU
	MIEJSCA PARKINGOWE
	PARKING DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH
	ŚMIETNIK
	PLAC ZABAW
	ŻYWOPŁOT
	TARAS NA GRUNCIE
	KLATKI SCHODOWE/SZYBY WINDOWE

BILANS MIESZKAŃ - WARIANT 1

BUD. KOMUNALNE	ILOŚĆ KONDYGN.	ILOŚĆ MIESZKAŃ	PUM	MIESZKANIA 1PK	MIESZKANIA 2PK	MIESZKANIA 3PK
BUDYNEK K1	3	13	649,6 m ²	2	5	6
BUDYNEK K2	3	22	1109,0 m ²	-	16	6
BUDYNEK K3	3	22	1109,0 m ²	-	16	6
BUDYNEK K4	3	13	649,6 m ²	2	5	6
BUD. SOCJALNE						
BUDYNEK S1	2	19	951,6 m ²	-	19	-
BUDYNEK S2	2	18	794,1 m ²	-	18	-
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ (PUM)				5 262,9 m ²		





godz. 7:00

godz. 8:00

godz. 9:00

godz. 10:00



godz. 11:00

godz. 12:00

godz. 13:00

godz. 14:00



godz. 15:00

godz. 16:00

godz. 17:00



WARIANT 2

Wariant niezgodny z założeniami MPZP
 + wytyczne inwestora:
 - powierzchnia zabudowy do 40 %
 - dachy płaskie dla całości
 - parkingi 1MP / 1 mieszkanie
 - niektóre budynki do 4 kondygnacji
 - 2 x budynek socjalny po 18 mieszkań
 - 2 kondygnacje bez windy, mieszkania 3-4 osobowe, pokój z aneksem i mały pokój, komórki lokatorskie
 - budynek komunalny, 4 kondygnacje z windą, komórki lokatorskie, mieszkania po ok. 50 m²

CZĘŚĆ A WYTYCZNE Z MPZP:
 - MAX 4 KONDYGNACJE
 - DACH PŁASKI
 - POW. ZABUDOWY MAX 40 %

CZĘŚĆ B WYTYCZNE Z MPZP:
 - MAX 4 KONDYGNACJE
 - DACH PŁASKI
 - POW. ZABUDOWY MAX 40 %

CZĘŚĆ C WYTYCZNE Z MPZP:
 - MAX 4 KONDYGNACJE
 - DACH PŁASKI
 - POW. ZABUDOWY MAX 40 %

BILANS POWIERZCHNI:	
CZĘŚĆ A, w tym:	2 308 m²
- działka nr 150/13	2 308 m²
POW. ZABUDOWY, łącznie:	542,5 m²
- BUDYNEK K8	517,5 m²
- ŚMIETNIK 1	25 m²
% ZABUDOWY	23,5 %
POW. BIOLOGICZNE CZYNNA	768,9 m²
% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ	33,3 %
POW. UTWARDZONA ŁĄCZNIE	995,9 m²
- POW. CHODNIKÓW	39,2m²
- POW. DRÓG	557 m²
- POW. MIEJSC PARKINGOWYCH	375 m²
- POW. PLACU ZABAW	0 m²
- POW. TARASÓW	25,2 m²
% POWIERZCHNI UTWARDZONEJ	43,2 %
LICZBA KONDYGNACJI	4
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ	1 317,5 m²
LICZBA MIESZKAŃ	30
WYMAGANA IŁOŚĆ M.P.	30 M.P.
ZAPROJEKTOWANA LICZBA M.P. NA TERENIE	30 M.P.
CZĘŚĆ B, w tym: (scalenie działek)	6 476 m²
- działka nr 150/14	3 276 m²
- działka nr 150/15	3 200 m²
POW. ZABUDOWY, łącznie:	1 244 m²
- BUDYNEK S3	624 m²
- BUDYNEK S4	570 m²
- ŚMIETNIK 1	25 m²
- ŚMIETNIK 2	25 m²
% ZABUDOWY	19,20 %
POW. BIOLOGICZNE CZYNNA	2 925,9 m²
% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ	45,20 %
POW. UTWARDZONA ŁĄCZNIE	2 305,6 m²
- POW. CHODNIKÓW	673 m²
- POW. DRÓG	950,3 m²
- POW. MIEJSC PARKINGOWYCH	425 m²
- POW. PLACU ZABAW	194,3 m²
- POW. TARASÓW	63,0 m²
% POWIERZCHNI UTWARDZONEJ	35,60 %
LICZBA KONDYGNACJI	2
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ	1 533,0 m²
LICZBA MIESZKAŃ	34
WYMAGANA IŁOŚĆ M.P.	34 M.P.
ZAPROJEKTOWANA LICZBA M.P. NA TERENIE	34 M.P.
CZĘŚĆ C, w tym: (scalenie działek)	7 638 m²
- działka nr 150/16	3 769 m²
- działka nr 150/17	3 869 m²
POW. ZABUDOWY, łącznie:	1 815,2 m²
- BUDYNEK K5	580,5 m²
- BUDYNEK K6	580,5 m²
- BUDYNEK K7	580,5 m²
- ŚMIETNIK 1	25 m²
- ŚMIETNIK 2	25 m²
- ŚMIETNIK 3	25 m²
% ZABUDOWY	23,8 %
POW. BIOLOGICZNE CZYNNA	2 332,1 m²
% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ	30,5 %
POW. UTWARDZONA ŁĄCZNIE	3 490,4 m²
- POW. CHODNIKÓW	342,3 m²
- POW. DRÓG	1 792,7 m²
- POW. MIEJSC PARKINGOWYCH	1 279,8 m²
- POW. PLACU ZABAW	0 m²
- POW. TARASÓW	75,6 m²
% POWIERZCHNI UTWARDZONEJ	45,7 %
LICZBA KONDYGNACJI	4
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ	4 527,3 m²
LICZBA MIESZKAŃ	90
WYMAGANA IŁOŚĆ M.P.	90 M.P.
ZAPROJEKTOWANA LICZBA M.P. NA TERENIE	90 M.P.

LEGENDA:

	GRANICA OPRAWOWANIA
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNA
	ŚCIEŻKA ROWEROWA
	OZNACZENIA OBSZARÓW WG. MPZP
	WODY
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (3WS) - PROJEKTOWANY ZBIORNIK RETENCYJNY
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	OBSZAR UCIAŻLIWOŚCI BUDOWLI
	DROGI WEWNĘTRZNE
	CHODNIKI WEWNĘTRZNE
	BUDYNKI MIESZKALNE
	ZIELEŃ WYSOKA I ŚREDNIA
	ZIELEŃ NISKA
	STOJAKI ROWEROWE
	IŁOŚĆ KONDYGNACJI
	TYP BUDYNKU
	DROGA POŻAROWA
	WJAZD NA DZIAŁKĘ
	WEJŚCIE DO BUDYNKU
	MIEJSCA PARKINGOWE
	PARKING DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH
	ŚMIETNIK
	PLAC ZABAW
	ŻYWOPŁOT
	TARAS NA GRUNCIE
	KLATKI SCHODOWE/SZYBY WINDOWE

BILANS MIESZKAŃ - WARIANT 2

BUD. KOMUNALNE	IŁOŚĆ KONDYGN.	IŁOŚĆ MIESZKAŃ	PUM	MIESZKANIA 1PK	MIESZKANIA 2PK	MIESZKANIA 3PK
BUDYNEK K5	4	30	1509,1 m²	-	22	8
BUDYNEK K6	4	30	1509,1 m²	-	22	8
BUDYNEK K7	4	30	1509,1 m²	-	22	8
BUDYNEK K8	4	30	1317,5 m²	-	30	-
BUD. SOCJALNE						
BUDYNEK S3	2	18	794,1 m²	-	18	-
BUDYNEK S4	2	16	738,9 m²	-	16	-
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ (PUM)					7 377,8 m²	





godz. 7:00



godz. 8:00



godz. 9:00



godz. 10:00



godz. 11:00



godz. 12:00



godz. 13:00



godz. 14:00



godz. 15:00



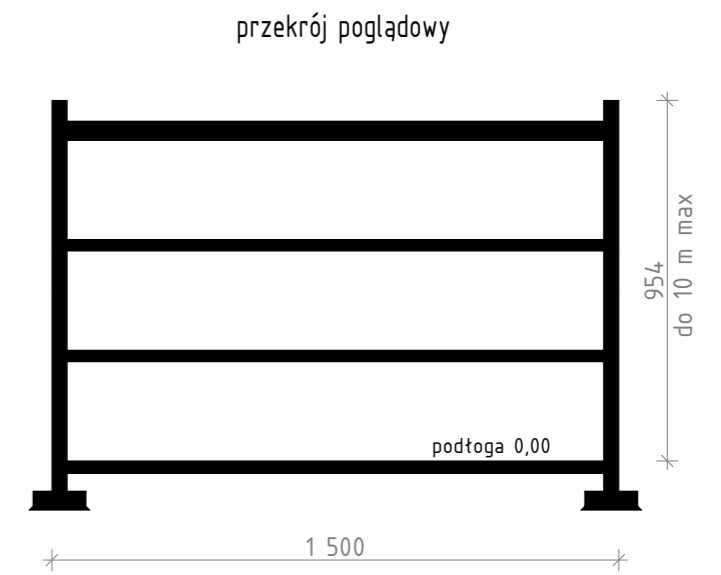
godz. 16:00



godz. 17:00

budynek komunalny K1, K4

3 kondygnacyjny, 13 mieszkań, budynek z windą, mieszkania ok. 50m², komórki lokatorskie, dach płaski



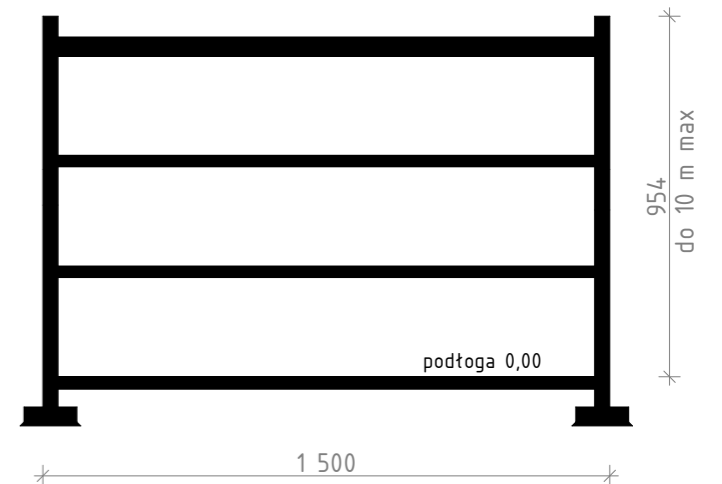
budynek komunalny K2, K3, K4, K5, K6, K7

wariant 1 - 3 kondygnacyjny, 22 mieszkania, wariant 2 - 4 kondygnacyjny, 30 mieszkań,
dach płaski, budynek z windą, mieszkania ok. 50m², komórki lokatorskie



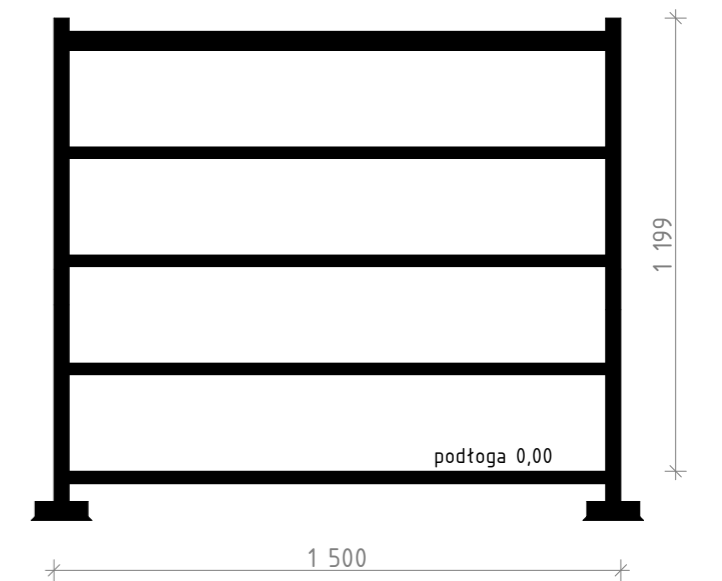
1 500

przekrój dla wariantu nr 1
- 3 kondygn.



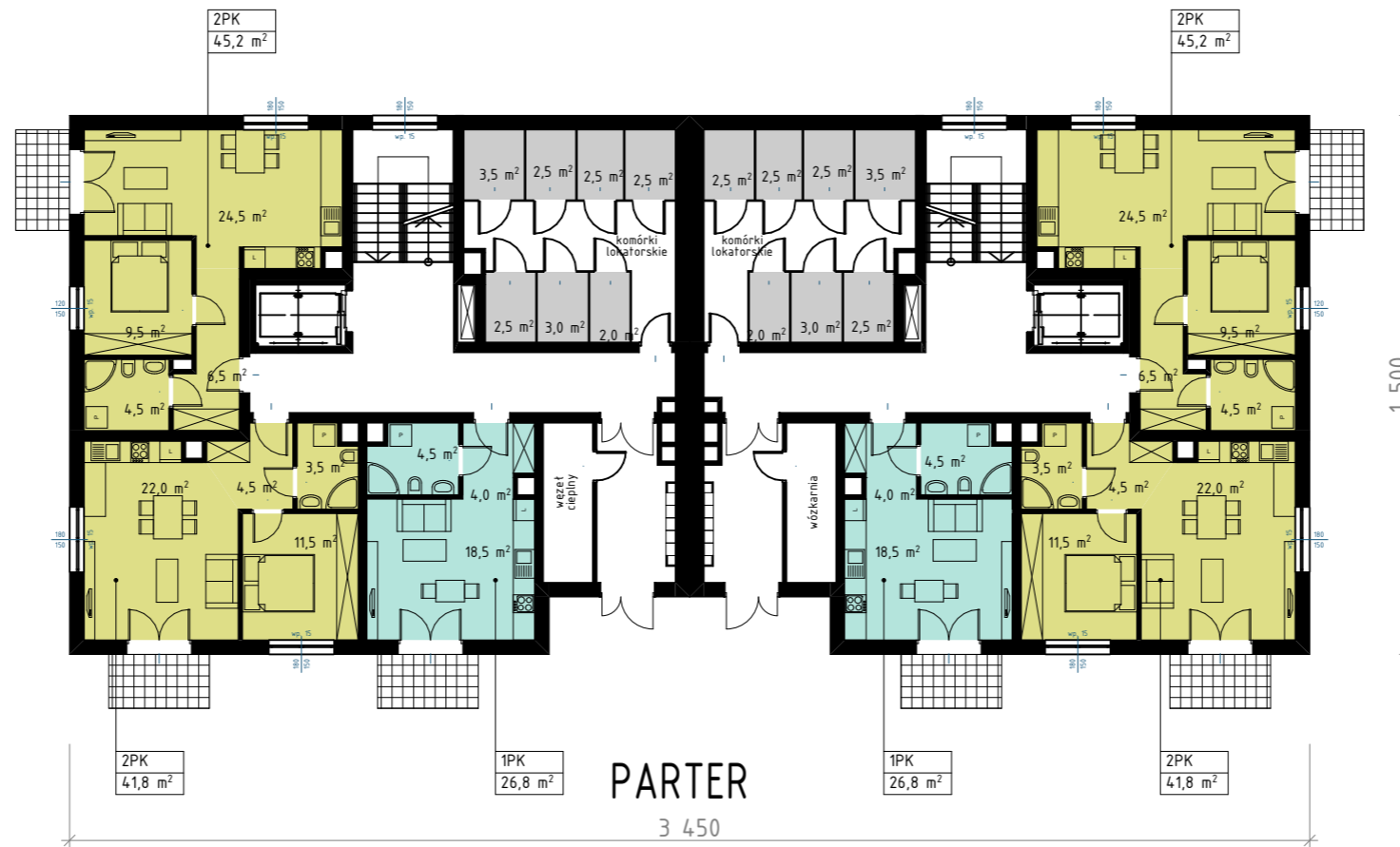
1 500

przekrój dla wariantu nr 2
- 4 kondygn.



budynek komunalny K8

4 kondygnacyjny, 30 mieszkań, budynek z windą, mieszkania ok. 50m², komórki lokatorskie, dach płaski



1 500

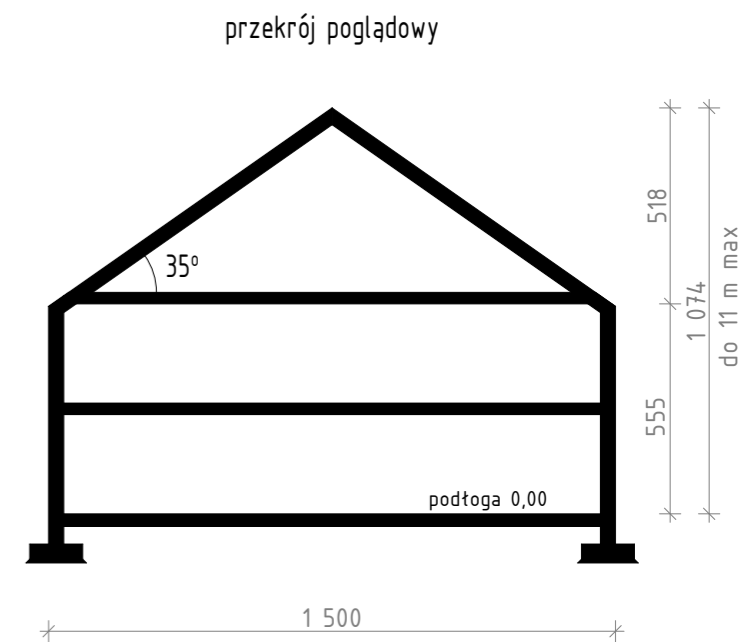
przekrój poglądowy



PIĘTRO +1, +2, +3

budynek socjalny S1

2 kondygnacyjny, 19 mieszkań, budynek bez windy, mieszkania dwupokojowe (pokój z aneksem + pokój),
mieszkania ok 50m², komórki lokatorskie, dach dwuspadowy



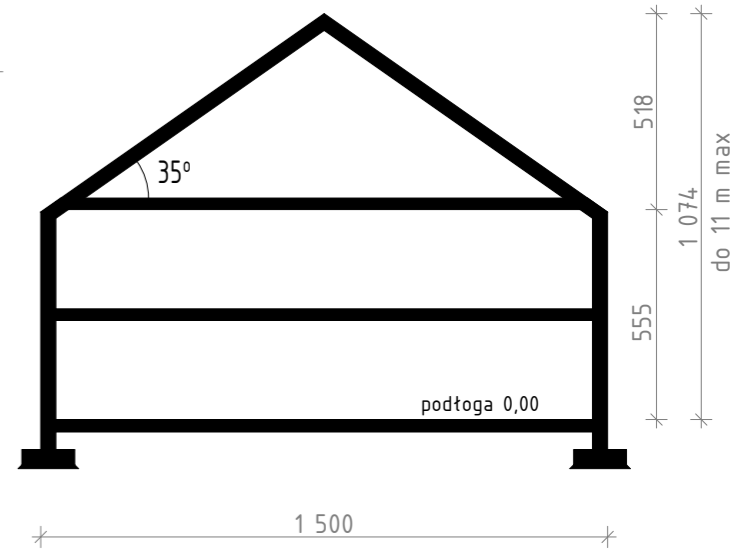
budynek socjalny S2

2 kondygnacyjny, 18 mieszkań, budynek bez windy, mieszkania dwupokojowe (pokój z aneksem + pokój), mieszkania ok 50m², komórki lokatorskie, dach dwuspadowy



1 500

przekrój pogładowy



budynek socjalny S3

2 kondygnacyjny, 18 mieszkań, budynek bez windy, mieszkania dwupokojowe (pokój z aneksem + pokoik),
mieszkania ok 50m², komórki lokatorskie, dach płaski



1 500

przekrój poglądowy



zamiana na dach płaski
(wariant niezgodny z MPZP)

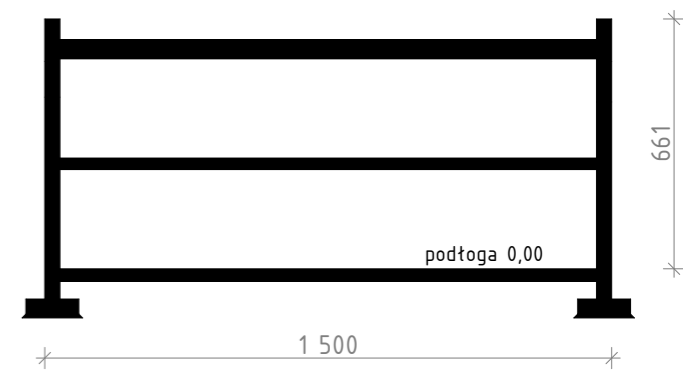
budynek socjalny S4

2 kondygnacyjny, 16 mieszkań, budynek bez windy, mieszkania dwupokojowe (pokój z aneksem + pokój),
mieszkania ok 50m², komórki lokatorskie, dach płaski



1 500

przekrój pogładowy



zamiana na dach płaski
(wariant niezgodny z MPZP)



ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENU

ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENU DLA INWESTYCJI MA
DZIAŁKACH NR 150/13, 150/14, 150/15, 150/16, 150/17 PRZY
UL. PRZY TORZE W PRUSZCZU GDAŃSKIM

WIZUALIZACJE 1

KWIECIEŃ
2024



ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENU

ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENU DLA INWESTYCJI MA
DZIAŁKACH NR 150/13, 150/14, 150/15, 150/16, 150/17 PRZY
UL. PRZY TORZE W PRUSZCZU GDAŃSKIM

WIZUALIZACJE 2

KWIECIEŃ
2024



ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENU

ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENU DLA INWESTYCJI MA
DZIAŁKACH NR 150/13, 150/14, 150/15, 150/16, 150/17 PRZY
UL. PRZY TORZE W PRUSZCZU GDAŃSKIM

WIZUALIZACJE 3

KWIECIEŃ
2024