

SPIS ZAWARTOŚCI

ORIENTACJA 1:10.000

OPIS TECHNICZNY

1. Podstawa, przedmiot i zakres opracowania
 - 1.1. Podstawa opracowania
 - 1.2. Przedmiot opracowania
 - 1.3. Zakres opracowania
2. Podstawowe dane inwestycji
3. Lokalizacja i stan obecny terenu inwestycji
 - 3.1. Lokalizacja
 - 3.2. Stan obecny zagospodarowania terenu
4. Inwestorskie założenia programowe
5. Rozwiązania urbanistyczne i zagospodarowanie działki budowlanej
 - 5.1. Dyspozycja przestrzenna
 - 5.2. Analiza powiązań urbanistyczno-przestrzennych z terenami otaczającymi
 - 5.3. Zagospodarowanie działki budowlanej
 - 5.4. Tereny zielone
 - 5.5. Przesłanianie i nasłonecznianie
6. Obsługa infrastrukturalna i dane bilansowe terenu
 - 6.1. Komunikacja piesza i kołowa
 - 6.2. Parkowanie
 - 6.3. Gospodarka odpadami
 - 6.4. Infrastruktura podziemna i instalacje zewnętrzne
 - 6.5. Informacje dotyczące ochrony przeciwpożarowej
 - 6.6. Dane bilansowe terenu
7. Rozwiązania architektoniczne i techniczne
 - 7.1. Forma i wyraz zewnętrzny projektowanej zabudowy
 - 7.2. Układ funkcjonalny
 - 7.3. Rozwiązania konstrukcyjne
 - 7.4. Rozwiązania instalacyjne
 - 7.5. Rozwiązania materiałowe
8. Rozwiązania proekologiczne
9. Dane bilansowe projektowanej zabudowy
10. Wykaz zgód, pozwoleń, decyzji, warunków i opinii niezbędnych do uzyskania na etapie wykonania projektu budowlanego

RYSUNKI

| | |
|--|----------|
| 1. Koncepcja zagospodarowania terenu | 1:500 |
| 2. Powiązania urbanistyczno-przestrzenne z terenami otaczającymi | 1:10.000 |
| 3. Analiza nasłonecznienia i przesłaniania mieszkań | 1:500 |
| 4. Schematy obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej i gospodarki zielenią | 1:1000 |
| 5. Rzut piwnic | 1:200 |
| 6. Rzut parteru | 1:200 |
| 7. Rzut 1, 2 i 3 piętra | 1:200 |
| 8. Rzut dachu | 1:200 |
| 9. Przekroje | 1:200 |
| 10. Elewacje | 1:200 |
| 11. Aranżacje poszczególnych typów mieszkań – M1, M2 i M3 | 1:100 |
| 12. Wizualizacje projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu | |
| A. Wizualizacje 1 i 2 | |
| B. Wizualizacje 3 i 4 | |
| 13. Wizualizacje poszczególnych typów mieszkań – M1, M2 i M3 | |
| A. Wizualizacje mieszkań – budynek A | |
| B. Wizualizacje mieszkań – budynek B | |

OPIS TECHNICZNY
do ostatecznej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zabudowy mieszkaniowej
i zagospodarowania terenu przy ul. Ludzi Morza 2-4 w Świnoujściu,
na działkach nr 96, 97, 98/2, 100/2, 275 i 276, obr. 14
- WERSJA 2, BEZ GARAŻU

1. Podstawa, przedmiot i zakres opracowania

1.1. Podstawa opracowania

- umowa i Aneks nr 1 do umowy z Inwestorem TBS Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu,
- założenia projektowe do koncepcji (załącznik nr 2 do umowy)
- Ustawa z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Dz.U. z 2020 r. poz. 219 z późniejszymi zmianami.
- wizja lokalna terenu odbyta w październiku 2020 r.,
- podkład mapy zasadniczej w skali 1:500 z zasobów geodezyjnych Urzędu Miasta Świnoujście (zał. nr 4.1. do opracowania),
- dokumentacja badań podłoża gruntowego wykonanych przez Laboratorium Drogowe Szczecin w listopadzie 2020 r. (zał. nr 4.2. do opracowania),
- inwentaryzacja zieleni wykonana przez mgr inż. Dominikę Szerniewicz w listopadzie 2020 r. (zał. nr 4.3. do opracowania),
- dyspozycja ogólna do koncepcji „BEZ GARAŻU” przekazana Inwestorowi 25 lutego 2021 r.
- akceptacja Inwestora do przedstawionej dyspozycji ogólnej,
- ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Świnoujście uchwalonego 05.07.2002 r.,
- ustalenia obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Świnoujście dla terenu jednostki obszarowej V-Warszów uchwalonego 19 lutego 2004 r.,
- zapewnienia o dostawie mediów i odbiorze ścieków: ZWiK Sp. z o.o. Świnoujście (zał. 4.4. a), Polskiej Spółki Gazownictwa Oddział Dystrybucji Szczecin (zał. 4.4. b), Enea Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Szczecin (zał. 4.4. c),
- informacja WliZM UM Świnoujście dotycząca zagospodarowania wód deszczowych (zał. 4.4. d).

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest wersja 2 koncepcji ostatecznej, urbanistyczno-architektonicznej zabudowy mieszkaniowej wraz z zagospodarowaniem terenu położonego przy ul. Ludzi Morza pod numerem 2, 4, stanowiąca II fazę projektu koncepcyjnego tej zabudowy, który będzie podstawą opracowania wniosku do Rady Miasta Świnoujście o ustalenie lokalizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami Ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Dz.U. z 2020 r. poz. 219 z późniejszymi zmianami.

W stosunku do wersji 1 niniejsza koncepcja różni się zasadniczo brakiem podziemnego garażu i w konsekwencji umieszczeniem wszystkich miejsc postojowych na parkingach terenowych w granicach działki budowlanej.

1.3. Zakres opracowania

Opracowaniem objęto teren położony u zbiegu ulic Ludzi Morza i Barlickiego, stanowiący jedną działkę budowlaną złożoną z działek wymienionych w pkt. 3.1. opisu.

2. Podstawowe dane inwestycji

- a) Powierzchnia działki budowlanej – **5.280 m²**,
- b) Powierzchnia zabudowy ogółem – **ok. 1.210 m²**,
- c) Kubatura zabudowy ogółem – **ok. 15.000 m³**,
- d) Powierzchnia netto (w świetle konstrukcji i ścian działowych) ogółem – **ok. 3.980 m²**,
- e) Powierzchnia użytkowa mieszkalna – **ok. 3.313,70 m²**,
- f) Ilość mieszkań – **64**,
- g) Liczba mieszkańców (obliczona zgodnie z Ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Dz.U. z 2020 r. poz. 219 z późniejszymi zmianami) – **120 osób**,
- h) Liczba miejsc parkingowych ogółem – **60** (w tym 6 MP dla osób poruszających się na wózku),

Szczegółowe dane podano w pkt. 6.6. i 9 opisu.

Powierzchnia działki budowlanej, podana po skorygowaniu wg uwagi umieszczonej na końcu pkt. 6.6.

3. Lokalizacja i stan obecny terenu inwestycji

3.1. Lokalizacja

Teren objęty opracowaniem stanowi jedna działka budowlana złożona z działek geodezyjnych o numerach 96, 97, 98/2, 100/2, 275 i 276, obr. 14 położonych w dzielnicy Warszów u zbiegu ulic Ludzi Morza i Barlickiego o łącznej powierzchni 5.631 m². Teren dostępny jest bezpośrednio z przyległych chodników ulicznych oraz zjazdów z jezdni ulicy Ludzi Morza.

3.2. Stan obecny zagospodarowania terenu

Obecne na działce budowlanej istnieją nieużytkowane zabudowania strażnicy pożarowej złożonej z budynków garażowego, biurowo-mieszkalnego, zabudowań gospodarczo-magazynowych 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 (zinwentaryzowanych w listopadzie br.) oraz porośnięty roślinnością trawiasto-łąkową.

Istniejące uzbrojenie podziemne składa się z instalacji przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, sieci energetycznych NN i in. Zakłada się, że w większości instalacje te zostaną rozebrane, bądź przełożone na podstawie szczegółowych warunków i ustaleń z gestorami tego uzbrojenia.

4. Inwestorskie założenia programowe

Zgodnie z założeniami i wytycznymi Inwestora projektuje się zespół zabudowy mieszkaniowej zgodnie z poniższymi założeniami i wytycznymi Inwestora:

a) założenia podstawowe:

- budynki mieszkalne w układzie „klatkowym”, z ewentualnością stosowania układów „klatkowo-korytarzowych”; wyklucza się układy „galeriowe”,
- do 25 mieszkań na klatce,
- wszystkie pionowe komunikacyjne z dźwigami osobowymi zapewniającymi dojście do każdego poziomu mieszkalnego,
- dla mieszkańców należy zapewnić na terenie działki budowlanej miejsca postojowe dla samochodów i rowerów,
- wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów (MP) – min. 0,8 MP/mieszkanie.

b) standard lokali:

- „rozkładowe” układy mieszkań, dopuszcza się aneksy kuchenne z ewentualną możliwością wydzielenia kuchni,
- do każdego lokalu należy zapewnić balkony, loggię lub taras (mieszkania parterowe),
- wykończenie w 2 wariantach: „developerskim” i „pod klucz”

Powyższe zalecenia należy optymalizować w kontekście lokalizacyjnym nieruchomości i prawidłowego jej zagospodarowania.

c) zalecana wielkość i struktura mieszkań:

- 1-pokojowe ok. 34-37 m², udział w ogólnej liczbie mieszkań: 10%
- 2-pokojowe ok. 42-45 m², udział w ogólnej liczbie mieszkań: 30%
- 2-pokojowe ok. 52-55 m², udział w ogólnej liczbie mieszkań: 15%
- 3-pokojowe ok. 55-58 m², udział w ogólnej liczbie mieszkań: 30%
- 3-pokojowe ok. 62-64 m², udział w ogólnej liczbie mieszkań: 15%

d) dopuszcza się lokalizację lokalu usługowego, jeżeli posłuży on obsłudze objętej opracowaniem nieruchomości lub jest uzasadniony ekonomicznie.

e) koncepcja zagospodarowania terenu powinna uwzględniać lokalizację zbiornika (zbiorników) retencyjnych wód opadowych oraz teren rekreacji dla mieszkańców z placzkami zabaw dla dzieci.

5. Rozwiązania urbanistyczne i zagospodarowanie działki budowlanej

5.1. Dyspozycja przestrzenna

Uwzględniając uwarunkowania lokalizacyjne terenu i założenia programowe projektowana zabudowa składa się w części nadziemnej z 2 budynków – 1 na planie litery „L” (budynek A) i 2 prostokątnego (budynek B). Całość ukształtowana jest w układzie pierzejowym z otwartym dziedzińcem położonym centralnie w pierzei ul. Ludzi Morza.

Na podstawie przeprowadzonej analizy lokalizacyjnej w aspekcie ustaleń Ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Dz.U. z 2020 r. poz. 219 z późniejszymi zmianami, projektuje się budynki o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych – ok. 15 m n.p.m., tj. ok. 12,2 m nad poziom terenu.

Powyższa dyspozycja przestrzenna pozwala na optymalne wykorzystanie zadysponowanego terenu lokalizacji przy jednoczesnym uwzględnieniu otaczającego go kontekstu urbanistycznego.

5.2. Analiza powiązań urbanistyczno-przestrzennych z terenami otaczającymi – rys. nr 2

a) Ogólna charakterystyka terenu objętego opracowaniem

Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w prawobrzeżnej części miasta, na wyspie Wolin – w dzielnicy Warszów, stanowiącej teren o charakterze portowo-przemysłowym; znajduje się tu port, stocznia, baza promów morskich, dworce kolejowy i autobusowy. Na obszarze dzielnicy występuje również zabudowa mieszkaniowa, przy czym zwarty zespół zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej zlokalizowany jest we wschodniej części dzielnicy.

Obszar opracowania zlokalizowany jest u zbiegu ulic: Norberta Barlickiego i Ludzi Morza. Zajmuje działki: 96, 97, 98/2, 100/2, 275, 276 w obrębie geodezyjnym 14. Obecne zagospodarowanie terenu stanowią nieużytkowane obiekty strażnicy pożarowej.

Od strony zachodniej z terenem opracowania graniczy zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna, po stronie wschodniej – pomiędzy ul. Ludzi Morza i linią kolejową – położony jest teren zieleni nieurządzonej oraz boisko OSiR Warszów, zlokalizowane przy ul. Barlickiego – Sosnowej, od zachodu graniczące z linią kolejową.

b) Analiza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Zgodnie ze strukturą funkcjonalno–przestrzenną określoną w Studium analizowany teren stanowi obszar o **dominującej funkcji mieszkaniowej**. Główne kierunki zainwestowania miejskiego to uzupełnienie i rozwój struktur istniejących.

W zakresie ochrony i kształtowania fizjonomii krajobrazu miasta teren objęty jest strefą **B** czynnej ochrony fizjonomii krajobrazu, w której zakłada się aktywne kształtowanie fizjonomii krajobrazu, mające na względzie uatrakcyjnienie odbioru wizualnego, zarówno w widoku panoramicznym, jak „od wewnątrz”, przy jednoczesnej pielęgnacji i ochronie zasadniczych elementów fizjonomii.

Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 5 ust. 3. ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

c) Niesprzeczność inwestycji z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Dla analizowanego terenu nie podjęto uchwały o utworzeniu parku kulturowego. Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie jest więc sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

d) Analiza ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia dla terenu jednostki obszarowej V - Warszów (Uchwała Nr

XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 lutego 2004 r., Dziennik Urzędowy Województwa Nr 22 z 06.04.2004 r. poz.425).

Główne funkcje obszaru ustalone w planie dla jednostki Warszów to funkcje portowe, produkcyjno-składowe, przemysł stoczniowy, baza promów morskich, węzeł komunikacyjny drogowy i kolejowy, a także kontynuacja funkcji mieszkaniowej.

USTALENIA FUNKCJONALNE

Obszar przewidywanej inwestycji stanowi teren elementarny **TT.V.B.27** o pow. 0,5684 ha, należący do kategorii TT – terenów technicznych, służących lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi technicznej terenu.

Na terenach technicznych nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkalnej, poza mieszkaniami dla pracowników dozoru.

Dla terenu elementarnego TT.V.B.27 ustala się funkcję terenu zgodnie z wymienionymi dla kategorii terenów technicznych, z preferencją dla lokalizacji jednostki ratowniczo-gaśniczej państwowej straży pożarnej.

Należy więc stwierdzić, że przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie funkcji terenu.

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dopuszczalne wskaźniki dla terenu elementarnego **TT.V.B.27**:

PZ (max wskaźnik powierzchni zabudowy) – 0,2

IZ (max wskaźnik intensywności zabudowy) – 0,5

TZ (min. wskaźnik pow. biologicznie czynnej) – 40%

Dopuszczalna wysokość zabudowy: w mpz – 3 kondygnacje nie więcej niż 15,0 m n.p.t.; w koncepcji – 4 kondygnacje nadziemne (14,10 m nad poziom otaczających teren ulic).

Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej zakłada się wyższe niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy oraz jej wysokość, a także niższy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie zasad kształtowania i zagospodarowania terenu.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA I INŻYNIERYJNA

Obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu planowana jest: z ulic Ludzi Morza (08.V.KD.Z) i Barlickiego (12.V.KD.Z) – ulic zbiorczych kategorii powiatowej.

Inwestycja mieszkaniowa uwzględnia ustalenia mpzp w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu.

e) Sposób uwzględnienia standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 13 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o Ułatwieniach w Przygotowaniu i Realizacji Inwestycji Mieszkaniowych oraz Inwestycji Towarzyszących, inwestycja mieszkaniowa musi odpowiadać standardom lokalizacji i realizacji, określonym w art. 17 ustawy.

Inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana:

- w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 z późniejszymi zmianami):

przystanek przy ul. Ludzi Morza-Łąkowej – ok. 630 m,

przystanek przy ul. Barlickiego – ok. 450 m;

- w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej:

Szkoła Podstawowa Nr 2 przy ul. Białoruskiej 2 – w odległości ok. 440 m.

Planowana liczba mieszkańców wyliczona zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy:

3.314 m^2 (pow. użytkowa mieszkań) : $28 \text{ m}^2 = 118,3$ osób, przyjęto 120 osób

Wyliczenie liczby dzieci zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 2:

liczba dzieci: $120 \times 7\% = 8,40$ – przyjęto 9 dzieci;

- na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika 4 m^2 , położonych w odległości nie większej niż 3000 m.

Wyliczenie powierzchni terenów rekreacyjnych: 120 mieszkańców $\times 4 = 480 \text{ m}^2$.

Obiekt sportowo-rekreacyjny OSiR o powierzchni $2,0$ ha przy ul. Białoruskiej 4 (boisko do koszykówki i siatkówki, boisko piłkarskie, infrastruktura lekkoatletyczna, hala sportowa) – w odległości ok. 440 m.

Tereny zieleni do uporządkowania i adaptacji na zielen parkową – teren o powierzchni $1,18$ ha w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, park pocmentarny o powierzchni 3000 m^2 w odległości ok. 300 m.

5.3. Zagospodarowanie działki budowlanej

Na niezabudowanym budynkami terenie projektuje się układ nawierzchni utwardzonych (jezdnia wewnętrzna z miejscami parkingowymi dla osób na wózkach inwalidzkich oraz

chodniki) i przepuszczalnych (nawierzchnie zielone, miejsca postojowe o nawierzchni ażurowej).

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

Obsługę komunikacyjną nieruchomości przedstawiono w pkt. 6.1.).

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

5.4. Tereny zielone

Tereny zielone projektuje się na niezabudowanej części działki, jako nawierzchnie wypełniające układ złożony z jezdni, parkingów, chodników i placyków, niskimi nasadzeniami zieleni (rośliny okrywowe, trawniki).

W ramach częściowej rekompensaty, za przeznaczone do wycinki drzewa, zaproponowano nasadzenie 10 szt. drzew gatunków szlachetnych tj. 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 położone głównie wzdłuż ulic starano się w większości zachować, przeznaczając do wycinki tylko te, co do których uniknięcie kolizji stało się w wyniku przyjętej koncepcji niemożliwe.

W oparciu o wykonaną inwentaryzację i projektowane wycinki opracowano projekt gospodarki drzewostanem, który wraz z inwentaryzacją zamieszczono w załączniku nr 4.3. do niniejszego opracowania oraz przedstawiono na rysunku nr 4, na schemacie gospodarki zielenią.

5.5. Przesłanianie i nasłonecznianie

Zabudowa mieszkaniowa została uformowana w taki sposób, aby spełnić obowiązujące przepisy dotyczące nasłoneczniania i przesłaniania lokali mieszkalnych. Projektowane mieszkania posiadają normatywnie, tj. zgodne z Warunkami Technicznymi,

nasłonecznienie min. 3 godzin w dniu równonocy – 21 marca i 21 września, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi nie będą przesłaniane w rozumieniu przepisów technicznych zarówno przez istniejące jak i projektowane otoczenie. Analizę potwierdzającą powyższe stwierdzenia przedstawiono na rysunku nr 3.

6. Obsługa infrastrukturalna i dane bilansowe terenu

6.1. Komunikacja piesza i kołowa

- projektowany zespół zabudowy 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 z ulicami Barlickiego i Ludzi Morza, przebiegająca wzdłuż zachodniej granicy działki,
- dojścia do klatek schodowych oraz poruszanie się po terenie rozwiązano w sposób bezkolizyjny dla osób poruszających się wózkami inwalidzkimi, tzn. bez konsekwencji pokonywania stopni, a dla pokonania występujących różnic poziomów na terenie zastosowano rampy o normatywnym nachyleniu,

Schemat obsługi pieszej i kołowej przedstawiono na rysunku nr 4.

6.2. Parkowanie

- projektuje się miejsca postojowe rozlokowane wokół zatok parkingowych położonych wzdłuż wewnętrznej jezdni,
- MP dla osób na wózkach inwalidzkich starano się zlokalizować w pobliżu wejść do budynków
- ogółem zaprojektowano 60 miejsc

6.3. Gospodarka odpadami

- na terenie zlokalizowano miejsca przeznaczone na składowanie odpadów bytowych i segregowanych. Gospodarka odpadami odbywać się będzie zgodnie z Ustawą o odpadach. Powierzchnia osłon śmietnikowych na odpady bytowe przyjęto z zapasem, przy następujących założeniach:
 - ilość odpadów generowanych przez 1 gospodarstwo domowe w roku – 5 m³,
 - częstotliwość wywozu odpadów – 2 x/tydzień
 - składowanie odpadów – pojemniki 1110 l i ewentualnie w części 240 l

6.4. Infrastruktura podziemna, instalacje zewnętrzne

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

a.1) woda i odbiór ścieków sanitarnych

- uzyskano zapewnienie dostaw i odbioru ścieków od lokalnego dostawcy ZWiK Sp. z o.o. Świnoujście w wysokości wnioskowanego poboru wody do celów sanitarno-bytowych i ppoż. oraz odbioru ścieków. Szczegóły w piśmie ZWiK – zał. 4.4a. Włączenie przyłączy do sieci w ul. Barlickiej i Ludzi Morza. Szczegółowe miejsca zostaną określone w Warunkach Technicznych na etapie projektu budowlanego.

a.2) gaz do celów grzewczych

- uzyskano oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej i dostawy gazu w ilości 35 m³/h od dostawcy Polskiej Spółki Gazowniczej Sp. z o.o. oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie. Szczegóły w piśmie dostawcy – zał. 4.4. b). Miejsce włączenia do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia 63 mm w ul. Ludzi Morza. Przyłączenie nastąpi na podstawie warunków przyłączenia na etapie projektu budowlanego.

a.3) energia elektryczna

- uzyskano zapewnienie dostawcy energii elektrycznej we wnioskowanej wysokości 450 kW od dostawcy – ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Szczecin. Szczegóły w piśmie dostawcy – zał. 4.4. c). Przyłączenie obiektu nastąpi na podstawie warunków przyłączenia na etapie projektu budowlanego. W koncepcji zagospodarowania terenu wyznaczono rezerwę na lokalizację trafostacji – o ile zajdzie taka potrzeba.

b. projektowana inwestycja na skutek odmowy wydania zapewnienia odbioru wód deszczowych przez lokalnego Zarządcę sieci kanalizacji deszczowej Urzędu Miasta Świnoujście – szczegóły w piśmie z Wydziału Infrastruktury i Zieleni Miejskiej – (zał. 4.4.d), zobowiązana jest do zagospodarowania tych wód w ramach własnej działki budowlanej. Proponuje się zatem wybudowanie instalacji rozsączającej w formie zbiornikowych tuneli rozsączających na głębokości 0,5÷1,2 m pod poziomem terenu, tak aby jej spód znajdował się nad stwierdzonym w badaniach gruntowych poziomem występowania swobodnego zwierciadła wód gruntowych (0,5÷0,8 m n.p.m.). Na etapie koncepcji przyjęto następujące parametry instalacji:

- pojemność zbiornika - 40 m³,
- powierzchnia rozsączania – 120 m²,
- zakładany do obliczeń czas deszczu – 160 minut.

Możliwy jest również inny sposób zagospodarowania wód opadowych w granicy działki budowlanej

c. zbiornik retencyjny na wodę do podlewania zieleni

- w celu racjonalnego gospodarowania wodą użytkową, zlokalizowano na terenie działki budowlanej zbiornik retencyjny o pojemności 50 m³, gromadzący wodę deszczową przeznaczoną do podlewania zieleni. Instalacja ta składać się będzie z 2 niezależnych systemów pompowych – jeden do wody do podlewania, drugi – integrujący ze sobą instalację tego zbiornika z instalacją rozsączającą opisaną w pkt. b.,

d. pozostała infrastruktura instalacyjna

- na terenie planuje się instalacje oświetlenia zewnętrznego oraz doprowadzenie łączy telekomunikacyjnych od wybranego (ych) na etapie projektu budowlanego ewentualnie wykonawczego Operatora,
- na dachach projektowanej zabudowy planuje się instalację ogniw fotowoltaicznych, wytwarzającą energię elektryczną o mocy ok. 60.000 kw/rok. Energia ta przeznaczona będzie do zasilania urządzeń technicznych (dźwigi, kotłownia), oświetlenia i ogrzewania klatek schodowych, oświetlenia zewnętrznego i in. Nadwyżki produkowanej energii przesyłane będą do Operatora zewnętrznego dostarczającego prąd elektryczny do obiektu i rozliczane na ogólnych zasadach przyjętych dla odbiorców będących prosumentami energii. Wstępną koncepcję instalacji przedstawiono w zał. 4.5. Zakłada ona montaż ca. 135 modułów, po 45 na 1 klatkę schodową, układanych poziomo, z kątem nachylenia 15°. Budowę tej instalacji przewiduje się w związku z zastrzeżeniem przepisów określających maksymalne zapotrzebowanie budynków na nieodnawialną energię pierwotną (EP), co powoduje konieczność pozyskiwania dodatkowej energii ze źródeł odnawialnych (OZE).

6.5. Informacje dotyczące ochrony przeciwpożarowej

Projektowany zespół zabudowy o wysokości 4 kondygnacji mieszkalnych kwalifikuje się do grupy wysokości N (budynki niskie) nie wymagającej dojazdu pożarowego. Wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewnia ZWiK Sp. z o.o. w Świnoujściu z istniejącej w pasie drogowym sieci wodociągowej, z zamontowanymi na niej hydrantami pożarowymi.

6.6. Dane bilansowe terenu

- a) Powierzchnia działek ogółem* - **ok. 5.280 m²***
- b) Powierzchnia zabudowy ogółem - **ok. 1.210 m²**
- c) Powierzchnia utwardzona na gruncie ogółem – ok. 1.970 m²
- w tym:
- jezdnie - ok. 1.400 m²,
 - nawierzchnie piesze (chodniki i place) – 516 m²,
 - miejsca postojowe dla niepełnosprawnych – 54 m²
- d) Powierzchnia zieleni i nawierzchni przepuszczalnych (ścieżki, ażurowe miejsca postojowe) – ok. 2.100 m²
- w tym:
- zieleń (krzewy, trawniki i rośliny okrywowe) – ok. 1.425 m²,
 - parkingi z nawierzchnią ażurową, przepuszczalną - ok. 675 m²,
- e) Powierzchnia biologicznie czynna – $1.425 \text{ m}^2 + 675 \text{ m}^2 \times 0,5 = \sim$ **ok. 1762,5 m²**
- f) Wysokość zabudowy liczona zgodnie z Warunkami Technicznymi – ~ 12,5 m
- Ilość kondygnacji – 5
- w tym:
- kondygnacji nadziemnych (wysokość zabudowy) - 4
- g) Powierzchnia całkowita zabudowy nadziemnej – 4.840 m²
- h) Bilans miejsc postojowych
- Ilości miejsc postojowych ogółem - **60**
- w tym:
- 6 MP dla osób na wózkach inwalidzkich
 - wskaźnik ilości miejsc postojowych/ilości mieszkań
 $60/64 = \mathbf{0,94}$
- i) Wskaźniki urbanistyczne:
- PZ (powierzchnia zabudowy nadziemnej/pow. działek) –
 $1.210 \text{ m}^2/5.280 \text{ m}^2 = \sim \mathbf{0,23}$
 - IZ (powierzchnia całkowita zabudowy nadziemnej/pow. działek) –
 $4.840 \text{ m}^2/5.280 \text{ m}^2 = \sim \mathbf{0,92}$
 - TZ (powierzchnia biologicznie czynna/pow. działek) -
 $1.762,5 \text{ m}^2/5.280 \text{ m}^2 = \sim \mathbf{33\%}$

*)Powierzchnia działki budowlanej złożonej z działek wymienionych w pkt. 2.1. opisu wg aktualnego stanu ewidencji gruntów wynosi 5.631 m². Na skutek przebudowy ul. Ludzi Morza prowadzonej w oparciu o procedury ZRiD granice działek od strony tej ulicy zostaną skorygowane, co spowoduje zmniejszenie ich powierzchni łącznie o ok. 351 m², który to

powierzchnie wyliczono na podstawie otrzymanej z WIM UM Świnoujście niezatwierdzonej jeszcze dokumentacji przebudowy tej ulicy. Po skorygowaniu powierzchnia działki budowlanej wynosi 5.280 m².

7. Rozwiązania architektoniczne i techniczne

7.1. Forma i wyraz zewnętrzny projektowanej zabudowy

Zgodnie z opisaną w pkt. 4.1. a) ogólną dyspozycją przestrzenną, zaproponowano rozwiązanie wpisujące się przestrzennie w istniejącą tkankę urbanistyczną. Projektowany zespół zabudowy składa się z dwóch osobnych budynków (A i B). Budynek A projektuje się na planie litery „L”, budynek B na planie prostokąta. Starano się uformować zabudowę, która mimo swoich gabarytów związanych z zapewnieniem oczekiwanej, optymalnej ilości i struktury lokali mieszkalnych tworzyć będzie wnętrza urbanistyczne o adekwatnej do miejsca lokalizacji skali, przy jednoczesnym akcentowaniu zdyscyplinowanego, pierzejowego układu urbanistycznego, odpowiedniego do narożnego usytuowania działki budowlanej. Kształtując poszczególne bryły starano się nadać im wyważone proporcje, prostotę i oszczędność w stosowaniu otworów okiennych i drzwiowych oraz detali loggi i balkonów. Względy natury użytkowej i ekologicznej wpłynęły na decyzję o zastosowaniu płaskich zwieńczeń budynku w postaci stropodachów. Dla podkreślenia opisanych wyżej wyborów formalno-estetycznych przyjęto jasną monochromatyczną kolorystykę, złożoną z odcieni bieli i szarości.

7.2. Układ funkcjonalny

Funkcję mieszkalną rozwiązano w oparciu o układy klatkowo-korytarzowe. Budynek A posiada dwie klatki schodowe (K1÷K2), budynek B jedną (K3).

a) ogólna dyspozycja funkcjonalna,

- parter: hole wejściowe do klatek schodowych, klatki schodowe K1÷K3, lokale mieszkalne,
- 1, 2 i 3 piętro – kondygnacje mieszkalne,
- na dachu budynków A i B proponuje się lokalizację urządzeń technicznych, w tym kotłowni gazowej oraz paneli fotowoltaicznych.

7.3. Rozwiązania konstrukcyjne

Zakłada się, że budynek wznoszony będzie w technologii tradycyjnej, wg poniższych założeń wstępnych:

- posadowienie budynków bezpośrednio na ławach fundamentowych,

- ściany fundamentowe wylewane żelbetowe,
- ściany konstrukcyjne murowane z bloczków wapienno-piaskowych gr. 24 cm lub ceramicznych gr. 25 cm
- stropy żelbetowe wylewane lub prefabrykowane gęstożebrowe gr. 18 – 20 cm
- klatki schodowe żelbetowe wylewane
- ściany zewnętrzne warstwowe, murowane z bloczków wapienno-piaskowych gr. 24 cm lub ceramicznych gr 25 cm, ocieplane płytami wełny mineralnej, wykańczane mineralnymi tynkami cienkowarstwowymi oraz częściowo okładzinami elewacyjnymi
- dachy płaskie w układzie stropodachów niewentylowanych z pokryciem bitumicznym lub membrana PCV i warstwa wierzchnia, ochronna, płukanego żwiru

7.4. Rozwiązanie instalacyjne

a) Instalacje sanitarne

- instalacje wewnętrzne wodociągowe, wody zimnej i ciepłej
- instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej
- instalacje centralnego ogrzewania z ogrzewaniem płaszczyznowym z lokalnej kotłowni gazowej, zaopatrzonej w kondensacyjny kocioł grzewczy z zasobnikiem ciepłej wody użytkowej
- wentylacja grawitacyjno – hybrydowa - projektuje się wykonanie w mieszkaniach instalacji wywiewnej, obsługującej pomieszczenia kuchni (2 przewody – ogólny i dla okapu kuchennego) i łazienki. Instalacje te wyposażone będą w wentylatory usytuowane na dachu budynku. Nawiew do poszczególnych pomieszczeń przez nawiewniki higrosterowane umieszczane w ramach okien lub ścianach zewnętrznych.

b) Instalacje elektryczne

- pomiar energii poszczególnych odbiorców odbywać się będzie licznikami bezpośrednimi usytuowanymi w tablicach TG i TL budynków
- budynek posiadać będzie ochronę przepięciową i przeciwporażeniową dla obwodu administracyjnego przewiduje się zastosowanie ogranicznika poboru prądu, zapobiegającego nielegalnemu poborowi
- każde mieszkanie będzie posiadać tablicę mieszkaniową wyposażoną w zabezpieczenie obwodów i wyłącznik różnicowo-prądowy dla mocy przyłączeniowej 12,0 kW.

- c) Instalacje teletechniczne
 - instalacja teletechniczna, domofonowa i telewizji kablowej
- d) Przewiduje się na stropodachach montaż instalacji paneli fotowoltaicznych zgodnie z pkt. 6.4. d) opisu.

7.5. Rozwiązania materiałowe

- a) izolacje przeciwwilgociowe, przeciwwodne, paroizolacje – zgodnie z odnośnymi przepisami Warunków Technicznych (WT)
- b) izolacje termiczne – zgodnie z odnośnymi przepisami Warunków Technicznych (WT)
- c) izolacje akustyczne - zgodnie z odnośnymi przepisami Warunków Technicznych (WT)
- d) wykończenie zewnętrzne
 - elewacje
 - ściany zewnętrzne warstwowe - wykończenie mineralny tynk strukturalny (cienkowarstwowy), malowany farbą silikatową lub silikonową ze środkiem grzybobójczym, częściowo wystąpią elementy okładzinowe
 - cokoły - licowane kształtką ceramiczną lub mineralną wyprawą cienkowarstwową, cokołową
 - dach
 - dach płaski o nachyleniu ok. 5% kryty termozgrzewalnymi powłokami bitumicznymi lub membranami PCV, z warstwą ochronną płukanego żwiru
 - stolarka i ślusarka otworowa
 - okna i drzwi balkonowe mieszkań - PCV, jednoramowe, szklenie dwukomorowe, z funkcją rozszczelniania, w oknach pokoi i kuchni wyposażone w fabrycznie montowane nawiewniki higrosterowalne
 - drzwi przedsionków wejściowych do klatek schodowych - stalowe, zaopatrzone w samozamykacze, szklenie drzwi - bezpieczne
- e) wykończenie wewnętrzne i wyposażenie - wg standardów Inwestora
 - klatki schodowe części mieszkalnej wyposażone będą w dźwigi 630 kg z kabiną mieszczącą osobę na wózku inwalidzkim; przewidziano możliwość powiększenia szybów dźwigowych, aby kabiny przystosowane były do

przewozu łóżek, kanap a także noszy; decyzja do podjęcia w następnej fazie projektowania.

8. Rozwiązania proekologiczne

8.1. Odnawialne źródła pozyskiwania energii

Wchodzące w życie od nowego roku 2021 zaostrzone regulacje związane z pozyskiwaniem energii pierwotnej, niezbędnej do zapewnienia odpowiednich standardów użytkowych budynków, spowodują konieczność realizowania obiektów niskoenergetycznych, których zużycie energii nie będzie większe niż $20\div 45 \text{ kWh/m}^2 \times \text{rok}$. Wiąże się to z obligatoryjnym stosowaniem instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE). Przeprowadzona analiza uwarunkowań związanych z położeniem geograficznym miejsca lokalizacji inwestycji, możliwościami pozyskiwania energii pierwotnej od lokalnych dostawców oraz uwzględniających funkcję mieszkaniową wskazuje na zasadność zaopatrzenia projektowanych budynków w instalacje paneli fotowoltaicznych umieszczonych na dachach budynków. Pozyskiwana z nich energia elektryczna służyć będzie jako uzupełniające źródło podgrzewania ciepłej wody użytkowej oraz zasilania pracy urządzeń w kotłowni gazowej, oświetlenia części wspólnych budynku. W okresach „nadprodukcji„ tej energii pozwoli to właścicielowi obiektu stać się prosumentem energii elektrycznej. Wskazane okoliczności wpłyną dodatnio na ekonomiczne aspekty funkcjonowania projektowanej zabudowy. Szczegóły proponowanego rozwiązania przedstawiono w pkt. 6.4. d), wstępna koncepcja instalacji w załączniku 4.5.

8.2. Zagospodarowanie wody opadowej

Planuje się wykorzystanie wody opadowej do podlewania zieleni istniejącej i projektowanej na działce budowlanej. Rozwiązanie przedstawiono w pkt. 6.4. c) opisu. W dalszych fazach opracowania należy rozważyć także rozbudowanie systemu gromadzenia wód deszczowych o instalację „szarej wody” (do splukiwania toalet).

Zastosowanie obu tych systemów pozwoliłoby na znaczne oszczędności poboru wody użytkowej. Trzeba jednakże wziąć pod uwagę niską opłacalność ekonomiczną budowy tych instalacji przy obecnych cenach wody. Szacuje się, że koszty pozyskiwania wody od dostawcy zewnętrznego (ZWiK Sp. z o.o. Świnoujście) musiałyby wzrosnąć 2÷3 krotnie, aby można było liczyć na realny zwrot poniesionych kosztów inwestycyjnych w racjonalnym 5-letnim horyzoncie czasowym. Przy obecnych cenach trzeba przyjąć, że czas zwrotu wynosi ok. 15 lat.

9. Dane bilansowe projektowanej zabudowy

- a) Powierzchnia zabudowy ogółem - **ok. 1.210 m²**
- b) Kubatura – **ok. 15.000 m³**
- c) Powierzchnia netto ogółem - **ok. 3.980 m²**
- d) Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem – **ok. 3.313,7 m²**
- e) Liczba i struktura mieszkań
 - ilość mieszkań ogółem - **64**
 - w tym:
 - M1 - 5 szt., tj. 8 % mieszkań ogółem
 - M2 - 28 szt., tj. 44 % mieszkań ogółem
 - w tym:
 - M2_M – 42÷ 46 m² – 16 szt. tj. 25 % mieszkań ogółem
 - M2_D – 52÷ 55 m² – 12 szt. tj. 19 % mieszkań ogółem
 - M3 – 31 szt., tj. 48 % mieszkań ogółem
 - w tym:
 - M3_M – 55÷ 58 m² – 20 szt. tj. 31,0 % mieszkań ogółem
 - M3_D – 62÷ 64 m² – 11 szt. tj. 17,0 % mieszkań ogółem
- f) Średnia wielkość mieszkania
 - 3.313,7 m² /64 mieszkań = 51,77 m²

10. Wykaz zgód, pozwoleń, decyzji, warunków i opinii niezbędnych do uzyskania na etapie wykonania projektu budowlanego

- a) Uchwała Rady Miasta Świnoujście o ustaleniu lokalizacji inwestycji podjęta w oparciu o Ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Dz.U. z 2020 r. poz. 219 z późniejszymi zmianami.
- b) Aktualny wypis i wyrys z ewidencji gruntów UM Świnoujście, z nowymi granicami działek nr 275, 276 i 100/2 z obr. Warszów 14 wyznaczonych na skutek procedury ZRiD przebudowy ul. Ludzi Morza.
- c) Aktualny wtórnik mapy zasadniczej do celów projektowych 1:500.
- d) Warunki techniczne przyłączenia inwestycji do sieci zewnętrznych w zakresie:
 - wody użytkowej i odbioru ścieków sanitarnych,
 - gazu do celów grzewczych,
 - energii elektrycznej

- e) Warunki techniczne przełożenia bądź likwidacji uwidocznionego na mapie zasadniczej uzbrojenia podziemnego tj. sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, energetycznych i telekomunikacyjnych, poszerzonego o ewentualne uzbrojenie nie ujawnione na mapie, a faktycznie istniejące, co będzie wynikać z informacji gestorów poszczególnego uzbrojenia.
- f) Szczegółowe badania geotechniczne podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną dotyczącą posadowienia budynku.
- g) Pozwolenie wodnoprawne wydane przez Regionalny Nadzór Wodny w Świnoujściu na zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej.
- h) Opinia WliZ UM Świnoujście w sprawie wycinki drzewostanu i nasadzeń zastępczych oraz Decyzja Prezydenta m. Świnoujście na wycinkę drzewostanu z podaniem opłat i odroczeniem ich płatności z uwagi na projektowane nasadzenia rekompensujące.
- i) Uzgodnienie Zakładu Uzgadniania Dokumentacji Projektowych Wydziału Geodezji UM Świnoujście, dotyczące projektowanego uzbrojenia podziemnego poza granicami działki budowlanej – o ile zajdzie taka potrzeba.
- j) Uzgodnienia dokumentacji projektowej przez rzeczoznawców ds. ochrony sanitarnej oraz zabezpieczeń przeciwpożarowych.
- k) Uzgodnienie dokumentacji projektowej w zakresie zjazdów z drogi wewnętrznej na ulice publiczne.

Opracował

arch. Michał Bay