



STUDIO A4
SPÓŁKA PROJEKTOWA Z O.O.

al. Wojska Polskiego 20 / II p.
70 - 470 SZCZECIN
tel. 091- 4 88 16 50 fax 091- 4 88 48 94
studioa4@maqsimum.pl

INWESTOR TBS Lokum Sp. z o. o.
ul. Armii Krajowej 12/210A
72-600 Świnoujście

OBIEKT, ADRES Świnoujście ul. Modrzejewskiej 22 – działki nr 228/4,
215/4, 274/4, 314/3, obr. 12

KATEGORIA OBIEKTU

FAZA PROJEKTU Projekt koncepcyjny

BRANŻA Zagospodarowanie Terenu + Architektura

**OŚWIADCZAMY, ŻE NINIEJSZA KONCEPCJA ZOSTAŁA OPRACOWANA
ZGODNIE Z UMOWĄ ORAZ OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI I ZASADAMI WIEDZY
TECHNICZNEJ**

PROJEKTANT PROWADZĄCY mgr inż. arch. Michał Bay
upr. nr 166/Sz/84

PROJEKTANT mgr inż. arch. Jan Gołębiowski
upr. nr 26/ZPOIA/OKK/2019

KOSZTORYSOWANIE Bronisław Wilczyński

SYMBOL 466/A4/2020/KO1

DATA marzec/kwiecień/czerwiec 2021

TYTUŁ Ostateczna koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
zabudowy mieszkalnej i zagospodarowanie terenu przy
ul. Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu
– WERSJA 2, BEZ GARAŻU
ze zmianami wprowadzonymi 29.06.2021 r. na skutek
opinii GKUA UM w Świnoujściu

.....

SPIS ZAWARTOSCI

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 – dyspozycje ogólne
 - 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 | 1:500 |
| 3. Schematy obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej gospodarki zielenią, nasłoneczniania i przesłaniania | 1:1000 |
| 4. Rzut piwnic | 1:200 |
| 5. Rzut parteru | 1:200 |
| 6. Rzut kondygnacji powtarzalnej – 1÷3 piętro | 1:200 |
| 7. Rzuty 4 piętra i rzut dachu | |
| 8. Przekroje A-A, B-B i C-C | 1:200 |
| 9. Elewacje | 1:200 |
| 10. Aranżacje poszczególnych typów mieszkań – M1, M2 i M3 | 1:100 |
| 11. Wizualizacje projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu | |
| A. Wizualizacje 1, 2, 3 | |
| B. Wizualizacje 4, 5, 6 | |
| 12. Wizualizacje poszczególnych typów mieszkań – M1, M2 i M3 | |
| A. Wizualizacje mieszkań M1 i M2 | |
| B. Wizualizacje mieszkań M3 | |

OPIS TECHNICZNY

do ostatecznej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zabudowy mieszkaniowej i zagospodarowania terenu przy ul. Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu, na działkach nr 228/4, 215/4, 274/4, 314/3 obr. 12 - 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 ostateczna koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zabudowy mieszkaniowej wraz z zagospodarowaniem terenu położonego przy ul. Modrzejewskiej pod numerem 22, stanowiąca II fazę projektu koncepcyjnego tej zabudowy, który będzie podstawa 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 rezygnacją z lokalizowania miejsc postojowych w podziemnym garażu i umieszczeniem wszystkich tych miejsc na parkingach terenowych w granicach inwestycyjnej działki budowlanej.

1.3. Zakres opracowania III

Opracowaniem objęto teren położony przy ulicy Modrzejewskiej, stanowiący jedna działkę budowlana złożona z działek wymienionych w pkt. 3.1. opisu.

2. Podstawowe dane inwestycji

- a) Powierzchnia działki budowlanej – **4.873 m²**,
- b) Powierzchnia zabudowy ogółem – **824 m²**,
- c) Kubatura zabudowy ogółem – **11.710 m³**,
 - w tym:
 - kondygnacji podziemnej – 480 m³,
 - kondygnacji nadziemnych – 11.230 m³,
- d) Powierzchnia netto (w świetle konstrukcji i ścian działowych) ogółem – **3.363 m²**:
 - w tym:
 - kondygnacji podziemnej – 127 m²,
 - kondygnacji nadziemnych – 3.226 m²,
- e) Powierzchnia użytkowa mieszkalna – **2.634 m²**,
- f) Ilość mieszkań – **52**,
- 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) – **94 osoby**,
- h) Liczba miejsc parkingowych ogółem – **42** (w tym 2 MP dla osób poruszających się na wózku),

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

3. Lokalizacja i stan obecny terenu inwestycji

3.1. Lokalizacja

Teren objęty opracowaniem stanowi jedna działka budowlana złożona z działek geodezyjnych o numerach 228/4, 215/4, 274/4, 314/3 Ls, obr. 12, położonych w dzielnicy Warszów, przy ulicy Modrzejewskiej o łącznej powierzchni 4.873 m².

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. Od strony południowej i wschodniej teren sąsiaduje z gruntami leśnymi.

3.2. Stan obecny zagospodarowania terenu

Teren działki budowlanej pozbawiony jest trwałego zainwestowania naziemnego, za wyjątkiem niewielkiej wiaty rowerowej oraz muru oporowego położonego we wschodniej części działki.

W większości nawierzchnia terenu jest gruntowa z drobnymi pozostałościami betonowych nawierzchni. Przez działki nr 314/3 i 274/4 przebiega betonowa jezdnia o szerokości ok. 3,5 m, stanowiąca tymczasowy dojazd do istniejącego budynku z mieszkaniami socjalnymi.

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

Zieleń ta dla potrzeb niniejszego opracowania została zinwentaryzowana w listopadzie 2021 r. Istniejące uzbrojenie podziemne składa się z instalacji przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, sieci energetycznych NN kabli telekomunikacyjnych 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 bez podziemnego garażu 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”,
- ok. 25 mieszkań na klatce,

- wszystkie pionowe komunikacyjne z dźwigami osobowymi zapewniającymi dojście do każdego poziomu mieszkalnego,
- dla wszystkich mieszkań należy zapewnić komórki lokatorskie mieszczące po 2 rowery dla mieszkań 1-2-pokojowych i po 3 rowery dla mieszkań 3-4-pokojowych,
- wskaźnik miejsc postojowych (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

Zaproponowano zabudowę złożoną z dwóch budynków punktowych A i B, każdy na rzucie zbliżonym do kwadratu o boku ok. 21 m, zlokalizowanych w części południowo-wschodniej działki przy 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 (przepisy WT o przesłanianiu).

Oba budynki zostały zorientowane w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonych przez istniejące budynki. I tak – budynek A zorientowano równolegle do zabudowy przy ul. Modrzejewskiej, a budynek B – równolegle do istniejącego budynku z mieszkaniami socjalnymi. W obu przypadkach płaszczyzna elewacji została wycofana na głębokość ok. 2 m w stosunku do linii zabudowy wyznaczonej przez istniejące budynki. 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 5 kondygnacji nadziemnych – ok. 19,5 m n.p.m., tj. ok. 15 m nad poziom terenu.

Powyższa dyspozycja przestrzenna pozwala na optymalne wykorzystanie 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. Na skraju tego zespołu położony jest obszar opracowania, zlokalizowany przy ulicy Heleny Modrzejewskiej 22.

Zajmuje działki o numerach: 228/4, 215/4, 274/4, 314/3 w obrębie geodezyjnym 12.

Teren jest niezabudowany, częściowo nieutwardzony, w części południowej zadrzewiony i zakrzewiony. Zarówno w czasie procesu budowy jak i eksploatacji przedsięwzięcia aktualne zagospodarowanie działki nr 314/3 nie ulegnie zmianie poprzez jej wylesienie.

Od strony zachodniej z terenem opracowania graniczy zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, od strony północnej – działka niezabudowana i teren budynku mieszkalnego socjalnego (dawnego hotelu robotniczego), od strony wschodniej i południowej teren sąsiaduje z gruntami leśnymi.

b) Analiza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Zgodnie ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną określona w Studium analizowany teren stanowi obszar o **dominującej funkcji mieszkaniowej**.

Kierunki zainwestowania miejskiego na tym obszarze to lokalizacja zabudowy wielorodzinnej.

W zakresie ochrony i kształtowania fizjonomii krajobrazu miasta teren objęty jest strefa **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., Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego 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 fragment terenu elementarnego **OM.V.B.63** o pow. 0,9047 ha, należącego do kategorii OM – terenów ogólnie mieszkaniowych, służących lokalizacji budynków mieszkalnych oraz usług nie powodujących uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej. W szczególności na terenach ogólnie mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizacji stacji paliw, postojów taksówek, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów.

Dla terenu elementarnego OM.V.B.63 ustala się funkcję terenu zgodnie z wymienionymi dla kategorii terenów ogólnie mieszkaniowych.

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

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dopuszczalne wskaźniki dla terenu elementarnego **OM.V.B.63**:

PZ (max wskaźnik powierzchni zabudowy) – 0,3

IZ (max wskaźnik intensywności zabudowy) – 1,2

TZ (min. wskaźnik pow. biologicznie czynnej) – 0,3

Dopuszczalna wysokość zabudowy: w mpzp – 5 kondygnacji, nie więcej niż 20,0 m n.p.t.; w koncepcji – 5 kondygnacji nadziemnych (15 m n.p.t).

Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej zakłada się nieznacznie wyższe niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy; pozostałe wskaźniki (wysokość zabudowy oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) mieszczą się w ustalonych w planie parametrach.

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

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA I INŻYNIERYJNA

Obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu planowana jest z sąsiadujących ulic.

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

W sąsiedztwie od strony wschodniej do terenu planowanej inwestycji przylega obszar objęty zmianą planu (Uchwała Nr VII/57/20011 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 31 marca 2011 r., Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 56 z 06.05.2011 r. poz.1006), z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową (głównie wielorodzinna), tereny sportu i rekreacji oraz zieleni.

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 określonych 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. Sosnowej – 300 m,

przystanek przy ul. Barlickiego – 400 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 400 m.

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

2.634 m^2 (pow. użytkowa mieszkań) : $28 \text{ m}^2 = 94,07$ – przyjęto 94 osoby

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

Liczba dzieci: $94 \times 7\% = 6,58$ – przyjęto 7 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: $94 \text{ mieszkańców} \times 4 = 376 \text{ m}^2$

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 500 m.

Tereny zieleni do uporządkowania i adaptacji na zieleni parkowa (zgodnie z art. 17 ust. 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących):

– park pocmentarny o powierzchni 3000 m^2 (w mpzp teren elementarny ZP.V.B.34) w odległości 450 m,

– planowany teren sportu i rekreacji o pow. 1015 m^2 – teren elementarny 11.US w zmianie planu (Uchwała Nr VII/57/20011 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 31 marca 2011 r.) w odległości 200 m.

5.3. Zagospodarowanie działki budowlanej – dyspozycje ogólne

Zagospodarowanie terenu niezabudowanego tworzyć będą układy nawierzchni utwardzonych (jezdnie, chodniki, place) i przepuszczalnych (nawierzchnie zielone, ścieżki

gruntowe, miejsca postojowe o nawierzchni gruntowej typu „geokrata”) oraz nawierzchni zielonej w obszarze drogi pożarowej, wzmocnionej „geokrata”, o parametrach nośności wymaganej dla wozów strażackich. Układ jezdni wewnętrznych poza dojazdem w pobliże wejść do budynku i do miejsc parkingowych pełnić będzie w części również rolę dojazdu pożarowego do budynku B (projektowany budynek 5-kondygnacyjny, należący do grupy wysokości SW). 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.

5.4. Tereny zielone

Tereny zielone projektuje się na niezabudowanej części działki jako nawierzchnie wypełniające powierzchnie wewnątrz układu złożonego z jezdni, chodników, placów i ścieżek.

Zalesiona część działki położona w południowej części zostanie pozostawiona w stanie naturalnym.

Nawierzchnie zielone i przepuszczalne urządzone będą niskimi na sadzeniach zieleni (rośliny okrywowe, trawniki) oraz ścieżkami gruntowymi. W części centralnej zielonego wnętrza lokalizuje się plac zabaw dla dzieci, położony w normatywnej odległości od okien pomieszczeń mieszkalnych, przy jednoczesnym zapewnieniu jego prawidłowego, normatywnego nasłonecznienia.

Istniejące na terenie drzewa starano się w większości zachować, przeznaczając do wycinki tylko te, co do których uniknięcie kolizji stało się w wyniku przyjętej koncepcji niemożliwe.

W ramach częściowej rekompensaty, za przeznaczone do wycinki drzewa, zaproponowano nasadzenie 12 szt. drzew, tj. głogu dwuszyjkowego „Paulis Scarlet” (*crataegus laevigata*).

W ramach nasadzeń parterowych proponuje się założenie trawników, nasadzenia krzewów jałowca pośredniego odmiany „Gold Star”/ *Juniperus x media* i śnieguliczki białej/ *symphoricarpos allus*.

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 3 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 do miejsc postojowych, dostawy i dojazdy alarmowe) bezpośrednio z ulicy Modrzejewskiej. Dla powyższej obsługi projektuje się utwardzona pieszo-jezdnię o szerokości 5,5 m, biegnąca wzdłuż osi wschód-zachód,
- zjazd z ul. Modrzejewskiej zlokalizowano w narożniku północno- zachodnim,
- dojścia do klatek schodowych oraz poruszanie się po terenie rozwiązano w sposób bezkolizyjny dla osób poruszających się wózkach inwalidzkich, tzn. bez konsekwencji pokonywania stopni, a dla pokonania występujących różnic poziomów na terenie zastosowano rampy o normatywnym nachyleniu,

6.2. Parkowanie

- projektuje się miejsca postojowe rozlokowane wzdłuż układu dróg wewnętrznych na wschodnim końcu pieszo-jezdni,
- przy jezdni wewnętrznej „wschód-zachód” zlokalizowano 2 MP przeznaczone dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim,
- 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,
- zaprojektowano ogółem 42 miejsca postojowe

6.3. Gospodarka odpadami

- zaprojektowano 1 osłonę śmietnikowa zlokalizowana w obrębie placyku gospodarczego położonego przy jezdni wewnętrznej, z przeznaczeniem na

składowanie odpadów bytowych zmieszanych i segregowanych.

Gospodarka odpadami odbywać się będzie zgodnie z Ustawą o odpadach.

Powierzchnię osłony śmietnikowej 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,

tak aby się zmieściło 4÷5 pojemników, co pozwoli na obniżenie częstotliwości wywozu do 1 x na tydzień, przy czym obniżenie tej częstotliwości uznaje się za nie wskazane z przyczyn użytkowo-sanitarnych.

6.4. Infrastruktura podziemna i instalacje zewnętrzne

a) 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. Modrzejewskiej. 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 29 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. Modrzejewskiej. Przyłączenie nastąpi na podstawie warunków przyłączenia na etapie projektu budowlanego.

a.3) energia elektryczna

- uzyskano zapewnienie dostawcy energii elektrycznej we wnioskowanej wysokości 400 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 $0,5 \div 1,5$ m pod poziomem terenu, tak aby jej spód znajdował się nad stwierdzonym w badaniach gruntowych poziomem występowania swobodnego zwierciadła wód gruntowych ($0,5 \div 0,8$ m n.p.m.). Na etapie koncepcji przyjęto następujące parametry instalacji:

- pojemność zbiornika - 35 m^3 ,
- powierzchnia rozsączania – 100 m^2 ,
- zakładany do obliczeń czas deszczu – 160 minut.

Możliwy jest również inny sposób zagospodarowania wód opadowych w granicach działki budowlanej, do ustalenia na etapie projektu budowlanego.

c) zbiornik retencyjny na wodę do podlewania zieleni

- w celu racjonalnego gospodarowania wodą użytkową, zlokalizowano na terenie działki budowlanej zbiornik retencyjny, gromadzący wodę deszczową przeznaczoną do podlewania zieleni,

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, wytwarzająca energię elektryczną o mocy ok. 40.000 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. Wstępna koncepcję instalacji przedstawiono w zał. 4.5. Zakłada ona montaż ca. 90 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).

Możliwe są również inne rozwiązania instalacji fotowoltaicznej do sprecyzowania na etapie projektu budowlanego.

6.5. Informacje dotyczące ochrony przeciwpożarowej

a) Dojazd pożarowy

Projektowany zespół zabudowy o wysokości 5 kondygnacji mieszkalnych kwalifikuje się do grupy wysokości SW (budynki średnio-wysokie) i wymaga zapewnienia dojazdu i drogi pożarowej. Dla budynku A droga ta będzie zapewniona na ul. Modrzejewskiej. Dla budynku B zaprojektowano dojazd i drogę pożarową wewnętrznym układem komunikacyjnym, składającym się z pieszo-jezdni o szerokości 5,5 m z placem do manewrowania i zawracania wozów strażackich o wymiarach ok. 20 x 20 m, położonych między budynkami A i B z nawierzchnią opisaną w pkt. 5.3.

Wraz z doprowadzeniem do „odlesienia” działki nr 314/2, która obecnie stanowi faktyczny dojazd do istniejącego budynku z mieszkaniami socjalnymi pojawi się możliwość innego, bardziej dogodnego rozwiązania przebiegu drogi pożarowej, poprzez zlokalizowanie dodatkowego zjazdu od wschodniej granicy działki budowlanej i likwidację projektowanego w koncepcji placu manewrowego.

b) Hydranty ppoż.

Wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewni istniejąca w pasie drogowym sieć wodociągowa z zamontowanymi na niej hydrantami, co zostało potwierdzone uzyskanym ze ZWiK Świnoujście zapewnieniem dostaw (zał. 4.4 a)).

6.6. Dane bilansowe terenu

a) Powierzchnia działek ogółem – 4.873 m²

b) Powierzchnia zabudowy ogółem - 824 m²

c) Powierzchnia utwardzona na gruncie ogółem – 1.402 m²

w tym:

- w granicach działki budowlanej – 1.374 m²

w tym:

- jezdnie wewnętrzne – 914 m²

- chodniki i place – 422 m²

- miejsca parkingowe – 38 m²

- poza granicami działki budowlanej (utwardzony zjazd uliczny) – 28 m²

d) Powierzchnia zieleni i nawierzchni przepuszczalnych (ścieżki, plac zabaw, ażurowe miejsca postojowe) – 2.675 m²

w tym:

- zieleni (trawniki, rośliny okrywowe) – 2.209 m²,
- parkingi ażurowe (nawierzchnia typu „geokrata”) - 246 m²
- nawierzchnia manewrowa dla straży pożarnej – 220 m²,

f) Powierzchnia biologicznie czynna

$$2.209 \text{ m}^2 + 466 \text{ m}^2 \times 0,5 = \mathbf{2.442 \text{ m}^2}$$

g) Wysokość zabudowy liczona zgodnie z Warunkami Technicznymi – 15,0 m

- ilość kondygnacji – 5 (budynek A) i 6 (budynek B)

w tym:

- kondygnacji nadziemnych (wysokość zabudowy) - 5

h) Powierzchnia całkowita zabudowy nadziemnej – 4.060 m²

i) Bilans miejsc postojowych

- ilości miejsc postojowych ogółem - **42**

w tym: 2 MP dla osób poruszających się na wózkach

- wskaźnik ilości miejsc postojowych/ilości mieszkań: 42/52 = **0,80**

j) Wskaźniki urbanistyczne:

PZ (powierzchnia zabudowy nadziemnej /pow. działek)

$$824 \text{ m}^2 / 4.873 \text{ m}^2 = \mathbf{0,77}$$

IZ (powierzchnia całkowita zabudowy nadziemnej/pow. działek)

$$4.060 \text{ m}^2 / 4.873 \text{ m}^2 = \mathbf{0,83}$$

TZ (powierzchnia biologicznie czynna/pow. działek)

$$2.442 \text{ m}^2 / 4.873 \text{ m}^2 = \mathbf{50\%}$$

7. Rozwiązania architektoniczne i techniczne

7.1. Forma i wyraz zewnętrzny projektowanej zabudowy

Zgodnie z opisana w pkt. 4.1. a) ogólna dyspozycja przestrzenna, zaproponowano rozwiązanie wpisujące się przestrzennie w istniejącą tkankę urbanistyczna. Projektowany zespół zabudowy składa się z dwóch budynków punktowych (A i B), o wysokości 5 kondygnacji. W budynku B występuje częściowe podpiwniczenie.

Prostopadłościennymi bryłami punktowców zostały porozcinane pionowymi wnękami klatek schodowych, szybów dźwigowych i wcięć balkonowo-loggiowych oraz zwieńczone lekka zabudowa kotłowni na dachu budynku A oraz analogiczna forma budynku B, która umożliwia ewentualną lokalizację 2 kotłowni jako rozwiązania alternatywnego (do ostatecznego wyboru w kolejnej fazie projektu).

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 1 pion schodowo-dźwigowy w każdym budynku (K1 i K2) umieszczony centralnie w stosunku do otaczających go lokali mieszkalnych.

a) ogólna dyspozycja funkcjonalna,

- kondygnacja podziemna w budynku B: komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne (pomieszczenia przyłączy, rozdzielnie elektryczne i teletechniczne),
- parter: hole wejściowe do klatek schodowych, klatki schodowe K1÷K2, lokale mieszkalne, w budynku A dodatkowo w miejscu 1 mieszkania, którego lokalizacja była niemożliwa ze względu na nie spełnienie przepisów o nasłonecznianiu pomieszczeń mieszkalnych, zaprojektowano komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne,
- 1, 2 i 3 piętro – kondygnacje mieszkalne,
- na dachu budynku A, w pionie klatki schodowej K1 zlokalizowano lekka zabudowę w formie zwieńczenia budynku, mieszcząca kotłownię gazową obsługującą oba budynki. Podobną formę lekkiej ażurowej zabudowy projektuje się nad klatką schodową budynku B, jako jego zwieńczenie, a zarazem możliwą lokalizację kotłowni, jako rozwiązanie alternatywne (każdy budynek z własną kotłownią) do ostatecznego wyboru w kolejnej fazie projektu.

7.3. Rozwiązania konstrukcyjne

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

- posadowienie części niepodpiwniczonej budynków bezpośrednio na ławach fundamentowych, część piwniczna na płycie żelbetowej,
- ściany fundamentowe części podziemnej wylewane żelbetowe – razem z płytą fundamentowa tworzyć będą tzw. wannę szczelna z betonu kl. C35/37, W10
- 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 ceramiczne gr 25 cm, ocieplane płytami wełny mineralnej, wykańczone 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 przepięciowa i przeciwporażeniowa 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 stropodachu montaż instalacji paneli fotowoltaicznych zgodnie z uwaga w pkt. 6.4. d) opisu
- e) Instalacja ppoż. oddymiania grawitacyjnego klatek schodowych.

7.5. Rozwiązania materiałowe

- a) izolacje przeciwwilgociowe, przeciwwodne, paroizolacje – zgodnie z odnośnymi przepisami
- z uwagi na to, że stwierdzone badaniami przeprowadzonymi w listopadzie br. swobodne zwierciadło wody występuje na poziomie ok. 0,5 m n.p.m., tj. ok. 1 m pod poziomem posadzki piwnic, ze względu na możliwe wahania poziomu tego zwierciadła do 1,5 m część podziemna budynku będzie musiała mieć izolacje wodochronna typu ciężkiego
- 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 (cienkowieńcowy), malowany farbą silikatową lub silikonową ze środkiem grzybobójczym, częściowo wystąpią elementy okładzinowe
 - cokoły - licowane kształtką ceramiczną lub mineralną wyprawa cienkowieńcowa, cokołowa

- dach
 - dach płaski o nachyleniu ok. 5% kryty termozgrzewalnymi powłokami bitumicznymi lub membranami PCV, z warstwa ochronna płukanego żwiru
 - stolarka i ślusarka otworowa
 - okna i drzwi balkonowe mieszkań - PCV, jednoramowe, szklenie dwukomorowe, z funkcją rozszczelnienia, 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 mieszcząca 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÷45 KWh/m² x 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.

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 spłukiwania 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 - **824 m²**

b) Kubatura – **11.710 m³**

w tym:

- część podziemna – 480 m³
- część nadziemna – 11.230 m³

c) Powierzchnia netto ogółem – **3.363 m²**

w tym:

- powierzchnia kondygnacji podziemnej (piwnice) - 127 m²

d) Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem – **2.634 m²**

e) Powierzchnia użytkowa mieszkań w rozbiciu na typy mieszkań -

- M1 (mieszkania jednopokojowe) – 159,50 m² tj. 6 % PUM ogółem
- M2 (mieszkania dwupokojowe) – 1.110,80 m² tj. 42 % PUM ogółem
- M3 (mieszkania trzypokojowe) – 1.363,70 m² tj. 52 % PUM ogółem

f) Liczba i struktura mieszkań

- ilość mieszkań ogółem - **52**

w tym:

- M1 - 5 szt., tj. 10 % mieszkań ogółem
- M2 - 24 szt., tj. 46 % mieszkań ogółem

w tym:

- M2_M – 42÷45 m² – 16 szt. tj. 31 % mieszkań ogółem
- M2_D – 52÷55 m² – 8 szt. tj. 15 % mieszkań ogółem

- M3 - 23 szt., tj. 44 % mieszkań ogółem

w tym:

- M3_M – 55÷58 m²– 14 szt. tj. 27% mieszkań ogółem

- M3_D – 62÷64 m²– 9 szt. tj. 17% mieszkań ogółem

g) Średnia wielkość mieszkania

2.634 m²/52 = **50,70 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 wtórnik mapy zasadniczej do celów projektowych 1:500.
- c) Warunki techniczne przyłączenia inwestycji do sieci zewnętrznych w zakresie:
 - wody użytkowej i odbioru ścieków sanitarnych,
 - gazu do celów grzewczych,
 - energii elektrycznej
- d) 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.
- e) Szczegółowe badania geotechniczne podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną dotyczącą posadowienia budynku.
- f) Pozwolenie wodnoprawne wydane przez Regionalny Nadzór Wodny w Świnoujściu na zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej.
- g) 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.
- h) Uzgodnienie Zakładu Uzgadniania Dokumentacji Projektowych Wydziału Geodezji UM Świnoujście, dotyczące projektowanego uzbrojenia podziemnego poza granicami działki budowlanej – o ile zajdzie taka potrzeba.
- i) Uzgodnienia dokumentacji projektowej przez rzeczoznawców ds. ochrony sanitarnej oraz zabezpieczeń przeciwpożarowych. Przed uzgodnieniem ppoż. może wystąpić

- ewentualna konieczność wykonania ekspertyzy pożarowej, dotyczącej dojazdu i drogi pożarowej do budynku B.
- j) Uzgodnienie dokumentacji projektowej w zakresie zjazdu z ul. Modrzejewskiej na działkę budowlaną.

Opracował

arch. Michał Bay