

KONCEPCJA

ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI W REJONIE UL. GAJOWEJ W ŚWINOUJŚCIU ZŁOŻONEJ Z DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 368/12, 368/13 I 368/18 OBRĘB 18 PRZYTÓR

PROJEKT KONCEPCYJNY



jednostka projektowa:

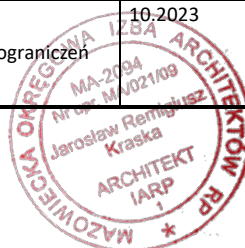
Jarosław Kraska Architekci
ul. Padewska 19/3
02-999 Warszawa
www.kraskaarchitekci.pl
biuro@kraskaarchitekci.pl

NR PROJ
P22

EGZ

nazwa zamierzenia budowlanego	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
adres obiektu budowlanego	ul. Gajowa, Świnoujście
kategoria obiektu budowlanego	I
numery działek ewidencyjnych	Dz. nr 368/12, 368/13 i 368/18 obręb Przytór 18
imię nazwisko/nazwa inwestora adres inwestora	Mateusz Skrzyniarz ul. Motorowa 1/108, 04-035 Warszawa,

ZAKRES OPRACOWANIA	PEŁNIONA FUNKCJA	IMIĘ I NAZWISKO SPECJALNOŚĆ NUMER UPRAWNIENI	DATA	PODPIS
ARCHITEKTURA/ ZAGOSPODAROWANIE	PROJEKTANT SPECJALNOŚĆ NR UPRAWNIENI	mgr inż. Jarosław Kraska architektoniczna do projektowania bez ograniczeń MA/029/09	10.2023	



10.2023

PROJEKTANT
Jarosław Kraska Architekci

INWESTOR
Mateusz Skrzyniarz

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, stan obecny terenu inwestycji, zagrożenie powodziowe i ochrona środowiska
 - 3.1. Lokalizacja
 - 3.2. Stan obecny zagospodarowania terenu
 - 3.3. Zagrożenie powodziowe
 - 3.4. Ochrona środowiska
4. Inwestorskie założenia programowe
5. Rozwiązania urbanistyczne i zagospodarowanie działki budowlanej
 - 5.1. Analiza powiązań urbanistyczno-przestrzennych z terenami otaczającymi
 - 5.2. Zagospodarowanie działki budowlanej
 - 5.3. Tereny zielone
 - 5.4. Przestanianie 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. Zagadnienia wodnoprawne
 - 6.6. Dane bilansowe terenu
7. Rozwiązania architektoniczne i techniczne
 - 7.1. Forma i wyraz zewnętrzny projektowanej zabudowy
 - 7.2. Rozwiązania konstrukcyjne
 - 7.3. Rozwiązania instalacyjne
 - 7.4. Rozwiązania materiałowe
8. Dane bilansowe projektowanej zabudowy

RYSUNKI

- | | |
|--|----------|
| 1. Koncepcja zagospodarowania terenu | 1:500 |
| 2. Powiązania urbanistyczno-przestrzenne z terenami otaczającymi | 1:10.000 |
| 3. Schemat obsługi infrastrukturalnej | 1:1000 |
| 4. Schemat obsługi komunikacyjnej | 1:1000 |
| 5. Wizualizacja projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu | |

ZAŁĄCZNIKI

1. Załącznik nr 1
1A - aktualna mapa 1:500 do celów projektowych wykonana przez GEOBUD s.c. i przyjęta do PZG-K w dniu 26.10.2022 r. pod numerem P.3263.2022.456, 1B – oświadczenie o przyjęciu mapy do PZG-K
2. Wstępne rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych wykonanych przez Laboratorium Drogowe Szczecin w marcu 2022 r.
3. Załącznik nr 3
3A - Warunki przyłączenia ZWiK w Świnoujściu
3B - Zapewnienie dostaw energii elektrycznej z Enea Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Międzyzdroje.
4. Pismo ENEA OPERATOR Oddział Dystrybucji Szczecin nr ZMS/SU/JM/WEo21E/107274 z dnia 18.05.2021 r. ws. wymagań ochronnych dotyczących przebiegu przez teren inwestycji linii napowietrznej WN-110 KU relacji Reclaw – Warszów.
5. Wypisy z ewidencji gruntów działek inwestycyjnych i sąsiednich wraz z mapą ewidencyjną 1:1000, licencja nr BGM/6642.1.362.2022_3263_CL2 .
6. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr WOS.6220.39.11.2022.SN z dnia 14 lutego 2023 r.
7. Oświadczenie inwestora o braku kolizji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1÷13 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
8. Zaświadczenie o dostępności usług oświatowych
9. Uprawnienia autorów projektu

OPIS TECHNICZNY

do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zagospodarowaniem nieruchomości przy ul. Gajowej w Świnoujściu złożonej z działek ewidencyjnych nr 368/12, 368/13 i 368/18 w obrębie 18 Przytór

1. Podstawa, przedmiot i zakres opracowania

1.1. Podstawa opracowania

- założenia inwestorskie do koncepcji,
- 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 maju 2022 r.,
- aktualna mapa 1:500 do celów projektowych wykonana przez GEOBUD s.c. i przyjęta do PZG-K w dniu 26.10.2022 r. pod numerem P.3263.2022.456 (zał. nr 1 B),
- wstępne rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych wykonanych przez Laboratorium Drogowe Szczecin w marcu 2022 r. (zał. nr 2. do opracowania),
- ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Świnoujście uchwalonego 05.07.2002 r., zmienione uchwałą nr L/372/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23.11.2017 r.
- ustalenia obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Świnoujście dla obszaru dzielnicy Przytór Łunowo, uchwałą nr XLIII/351/2005 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30.06.2005 r.
- warunki przyłączenia ZWiK w Świnoujściu [zał. nr 3a)] oraz energii elektrycznej z Enea Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Międzyzdroje [zał. nr 3b)],
- pismo ENEA OPERATOR Oddział Dystrybucji Szczecin nr ZMS/SU/JM/WEo21E/107274 z dnia 18.05.2021 r. ws. wymagań dotyczących przebiegu przez teren inwestycji linii napowietrznej WN-110 KU relacji Reclaw – Warszów (zał. nr 4)
- wypisy z ewidencji gruntów działek inwestycyjnych i sąsiednich wraz z mapą ewidencyjną 1:1000, licencja nr BGM/6642.1.362.2022_3263_CL2 (zał. nr 5).

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej w układzie zabudowy bliźniaczej wraz z zagospodarowaniem

terenu obejmującego nieruchomość złożona z działek ewidencyjnych o nr 368/12, 368/13 i 368/18 z obrębu 18 Przytór.

Niniejsza koncepcja 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.

1.3. Zakres opracowania

Opracowaniem objęto nieruchomość gruntową, stanowiąca jedną działkę budowlana złożona z 3 działek wymienionych powyżej.

2. Podstawowe dane inwestycji

- a) Powierzchnia działki budowlanej – **ok. 6.420 m²**,
- b) Powierzchnia zabudowy ogółem – **ok. 870 m²**,
- c) Kubatura zabudowy ogółem – **ok. 6.090 m³**,
- d) Powierzchnia netto budynków jednorodzinnych (w świetle konstrukcji i ścian działowych) ogółem – **ok. 1.350 m²**:
- e) Powierzchnia użytkowa budynków jednorodzinnych ogółem – **ok. 1.150 m²**,
- f) Liczba budynków jednorodzinnych – **12**,
- 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) – **39 osób**,
- h) Liczba miejsc parkingowych ogółem – **24** (2 MP/1 budynek jednorodzinny) Szczegółowe dane podano w pkt. 6.5. opisu.

3. Lokalizacja, stan obecny terenu inwestycji, zagrożenie powodziowe i ochrona środowiska

3.1. Lokalizacja

Teren objęty opracowaniem stanowi jedna działkę budowlana złożona z działek geodezyjnych o numerach 368/12, 368/13 i 368/18 z obrębu 18 Przytór, położonych w dzielnicy Przytór-Łunowo w pobliżu ul. Gajowej o łącznej powierzchni 6.420 m². Teren dostępny jest bezpośrednio od strony północnej z działki drogowej nr 368/4 dr, będącej drogą wewnętrzną o nawierzchni gruntowej, dochodząca do ul. Gajowej. Planowana inwestycja znajduje się w chronionym obszarze Natura 2000 – specjalny obszar chroniony siedlisk PLH 320019 Wolin i Uznam.

3.2. Stan obecny zagospodarowania terenu

Obecnie nieruchomość objęta opracowaniem złożona jest z 3 działek geodezyjnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako grunty orne klasy RV oraz łąki i pastwiska klasy Lz-PsV. Teren działek nie posiada zainwestowania naziemnego, z wyjątkiem przebiegającej przez niego w części północnej napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia (WN 110 kV), ani podziemnego, z wyjątkiem

przebiegającej na północy skraju działek nr 368/13 i 368/14 sieci kanalizacji sanitarnej (Ks 200) oraz w północno-wschodnim narożniku działki nr 368/14 sieci wodociągowej (Wo40). Cały teren nieruchomości stanowią nasypy niekontrolowane piasku drobnego i średniego, gdzieśgdzie z fragmentami pozostawionego gruzu; porośnięty jest roślinnością trawiasto-łąkowa oraz wzdłuż granic północnej, zachodniej i południowej roślinnością krzewiasta.

3.3. Zagrożenie powodziowe

Teren wnioskowanej nieruchomości w całości znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w art. 16 pkt 34 litera a) Ustawy Prawo Wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233), tj. w granicach obszaru, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (1%). Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zakazuje podpiwniczenia nowej zabudowy i określa minimalny poziom posadowienia parterów budynków 1,80 m n.p.m., a nawierzchni dróg i placów 1,50 m n.p.m. (§ 10, ust. 1 pkt 2), tiret a) i b).

Na mapach zagrożenia powodziowego obszar ten częściowo oznaczono w II klasie głębokości, jaka może wystąpić w przypadku powodzi (tj. 0,5÷2 m). Według map powodziowych rzędna wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% wynosi 1,23 m n.p.m. W związku z tym zakłada się, że minimalny poziom dróg ewakuacyjnych nie może być niższy niż 1,23 m n.p.m., a parterów budynków 1,53 m n.p.m.

Uwzględniając ww. założenia, w pkt. 5.3. c) opisu przedstawiono sposób zabezpieczenia przeciwpowodziowego projektowanej inwestycji mieszkaniowej oraz zapewnienia dróg ewakuacji z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

3.4. Ochrona środowiska

Zamierzona inwestycję, położona w obszarze Natura 2000, jako niezgodna z ustaleniami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, co przedstawiono w pkt 5.1. d) opisu, należy zakwalifikować do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (D.U. z 2019 r. poz. 1839).

Podstawa takiej kwalifikacji jest zapis § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret 1 rozporządzenia w brzmieniu: „nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8, 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 ustawy,”

Powierzchnia zabudowy przedmiotowego przedsięwzięcia zgodnie z definicją w § 1 ust. 1 pkt.1 ww. rozporządzenia jest suma powierzchni wszystkich wymienionych na wstępie działek i wynosi 6.420 m² (0,642 ha), a zatem jest większa od ustalonej w rozporządzeniu powierzchni zabudowy wynoszącej 0,5 ha.

W związku z tym została opracowana karta informacyjna przedsięwzięcia (KIP) i złożony wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, która została wydana w dniu 14.02.2023 r. (zał. nr 6).

4. Inwestorskie założenia programowe

Zgodnie z założeniami i wytycznymi Inwestora projektuje się zespół budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w układzie zabudowy bliźniaczej.

Wielkość pojedynczego budynku w przedziale od ok. 100 m² i do ok. 120 m² PUM. Każda działka powinna mieć garaż (na 1 stanowisko) oraz 1 dodatkowe miejsce postojowe dla samochodu osobowego.

Planowana inwestycja będzie Etapowana. Zakłada się 3 etapy inwestycji, które pokazano na załączonym planie zagospodarowania.

Etap 1 obejmuje wykonanie zjazdu oraz fragmentu drogi dojazdowej wraz z 4 domami jednorodinnymi w zabudowie bliźniaczej (2 bliźniaki). Instalacje w drodze będą wykonane w całości w Etapie 1.

W 2 Etapie planuje się kontynuację drogi dojazdowej oraz budowę 2 bliźniaków. W ostatnim Etapie 3 planuje się budowę kolejnych 2 bliźniaków.

5. Rozwiązania urbanistyczne i zagospodarowanie działki budowlanej

5.1. 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 Przytór-Łunowo, na osiedlu Łunowo, stanowiącym teren o charakterze ekstensywnej zabudowy o funkcjach mieszkaniowych (z przewagą budownictwa jednorodzinnego), zagrodowo-ogrodniczych, składowo-magazynowych i rzemieślniczych. Od strony wschodniej tereny osiedla graniczą z obszarem leśnym.

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 rozwoju zainwestowania miejskiego na tym obszarze to uzupełnienie i rozwój struktur istniejących.

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 dzielnicy Przytór-Łunowo (Uchwała Nr XLIII/351/2002 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 30 czerwca 2005 r., Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 63 r. poz.1375).

USTALENIA FUNKCJONALNE

Obszar przewidywanej inwestycji stanowi fragment terenu elementarnego **58.b.RM** o pow. 2,7379 ha, należącego do kategorii terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ogrodniczych.

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 **58.b.RM**:

PZ (max wskaźnik powierzchni zabudowy) – 0,30; w koncepcji - max 0,30

IZ (max wskaźnik intensywności zabudowy) – 0,50; w koncepcji – max 0,60

TZ (min. wskaźnik pow. biologicznie czynnej) – 0,65; w koncepcji – min 0,50

Dopuszczalna wysokość zabudowy: w mpzp – 3 kondygnacje, nie więcej niż ok. 12,5 m n.p.t.; w koncepcji – 2 kondygnacje nadziemne (nie więcej niż 9 m n.p.t.).

Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej zakłada się nieznacznie niższe lub takie same jak ustalone w planie wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy oraz liczbę kondygnacji, a także nieco niższy udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Natomiast zakłada się formę zabudowy – bliźniacza, która nie jest zabudowa wolnostojąca (w mpzp – zabudowa wolnostojąca).

Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia części ustaleń mpzp w zakresie zasad kształtowania i zagospodarowania terenu, w części dotyczącej formy zabudowy.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA I INŻYNIERYJNA

Obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu planowana jest z sąsiadującej ulicy Gajowej.

Inwestycja mieszkaniowa uwzględnia ustalenia mpzp w tym zakresie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu, z wyjątkiem zapewnienia 40 m szerokości korytarza technicznego dla przebiegającej przez wnioskowany teren linii elektroenergetycznej WN 110 KV.

W koncepcji przyjęto korytarz o szerokości łącznie 34,5 m. Szczegóły w pkt. 5.3. b) opisu.

PARCELACJA TERENU

Zgodnie z planem (§193, ust. 8), dopuszczalne linie podziału terenu mogą podlegać korektom pod warunkiem zachowania wielkości działek min. 2.000 m². Koncepcja zabudowy jednorodzinnej

dzieli teren nieruchomości na działki budynków jednorodzinnych o pow. od ok. 250 m² do 550 m².

Należy więc stwierdzić, że przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie zasad i warunków parcelacji terenu.

POLITYKA PARKINGOWA

Zgodnie z planem, dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednia, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zapewnia wskaźnik 2 MP/budynek jednorodzinny, należy więc stwierdzić, że uwzględnia ustalenia mpzp w zakresie zasad organizacji parkowania.

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):
 - o przystanek Łunowo-Rondo (u zbiegu ulic Wolińskiej i Pomorskiej) – ok. 550 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
 - o Szkoła Podstawowa Nr 9 przy ul. Sądzieckiej 13A – w odległości ok. 2.200 m (27 min.).

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

1.100 m² (pow. użytkowa mieszkań) : 28 m² = 39 osób

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

Liczba dzieci: 39 x 7% = 2,75 – przyjęto 3 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 m², położonych w odległości nie większej niż 3000 m – standard nie dotyczy zabudowy jednorodzinnej.

5.2. Zagospodarowanie działki budowlanej

a) Dyspozycje ogólne

- uwzględniając uwarunkowania lokalizacyjne terenu i założenia programowe projektowana zabudowa składa się w części nadziemnej z 12 budynków jednorodzinnych o wysokości 2 kondygnacji w układzie zabudowy bliźniaczej, złożonej z sześciu bliźniaków.

5 bliźniaków zorientowanych jest frontami do projektowanej drogi wewnętrznej o szerokości 6 m (5 m – jezdnia + 2 x 0,5 m pobocza) przebiegającej przez działki z północy na południe. 1 bliźniak zorientowany jest frontem na północ w stronę ulicy Gajowej. Teren inwestycji, tj. działki 368/12, 368/13 i 368/18 obr. 18 Przytór winien ulec scaleniu, a następnie zostać podzielony na czternaście działek geodezyjnych, w tym dwanaście pod projektowane budynki jednorodzinne, jedną pod ogólne tereny zielone oraz jedną działkę – drogowa wewnętrzna pod projektowaną pieszo-jezdnię, zapewniającą dostęp działek zabudowy jednorodzinnej dla dojazdów i dojazdów. Projektowane powierzchnie działek pod budynkami jednorodzinnymi wynikają z kształtu nieruchomości, przepisów warunków technicznych dotyczących lokalizowania na działkach budynków mieszkalnych i konieczności uwzględnienia drogi wewnętrznej. Jednocześnie do dyspozycji mieszkańców zostaną oddane wraz z drogą wewnętrzną tereny zielone o powierzchni ok. 843 m². Projektowane budynki mają wysokość 2 kondygnacji (parter i piętro), przy czym kondygnacja piętra znajduje się częściowo w kubaturze wysokiego dachu. Wysokość od poziomu terenu przy wejściu do budynków do kalenicy dachu nie przekroczy 9 m, tj.: poziomu 11 m n.p.m.

b) Pas ochronny dla napowietrznej linii energetycznej WN 110 KV

- w północnej części nieruchomości, w związku z przebiegiem napowietrznej linii sieci elektroenergetycznej, wydzielono pas terenu o szerokości 34,5 m (po 17,25 m od osi przebiegu sieci), na którym nie lokalizuje się żadnej zabudowy. Szerokość pasa ochronnego przyjęto na podstawie wymagań operatora linii ENEA OPERATOR Oddział Dystrybucji Szczecin przedstawionych w piśmie z dnia 18.05.2021 r.(zał. nr 4) oraz informacji pozyskanej od operatora o typie słupa podtrzymującego linię, znajdującego się w obrębie wnioskowanej nieruchomości. Zgodnie z wymaganiami operatora zalecającego lokalizację budynków w odległości nie mniejszej niż 14,5 m od skrajnego przewodu linii oraz odległości 2,7 m tego przewodu od osi słupa (słup 110 KV jednotorowy, serii SZ 4, typu DN 150+2,5), szerokość pasa ochronnego wynosi: $2 \times (14,5 \text{ m} + 2,7 \text{ m}) = 34,4 \text{ m}$, przyjęto 34,5

c) Zabezpieczenie przeciwpowodziowe projektowanej inwestycji

- w ramach zapewnienia zabezpieczenia przeciwpowodziowego inwestycji projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie niepodpiwniczona, a poziom posadowienia parterów projektowanych budynków nie będzie niższy niż 1,8 m n.p.m. (w koncepcji założono 2,0 m n.p.m.),
- wyznaczono drogę ewakuacji z terenu inwestycji, która stanowić będzie projektowana pieszojezdnia zapewniająca dojazd i dojście do każdego budynku jednorodzinnego. Poziom posadowienia projektowanej nawierzchni drogi nie będzie niższy niż 1,5 m n.p.m. i wyniesie od 1,5 do 1,8 m n.p.m. Projektowana pieszo-jezdnia, poprzez istniejącą drogę gruntową na działce nr 368/4 dr, zostanie połączona z ul. Gajowa,

- projektowane rzędne poziomu posadowienia budynków oraz nawierzchni dróg uwzględniają wymagania wynikające z map zagrożenia powodziowego (pkt 3.3. niniejszego opisu).

5.4. Tereny zielone

Na wydzielonych działkach jednorodzinnych planuje się indywidualne ogrody. W północno-zachodniej części nieruchomości w strefie objętej oddziaływaniem napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia planuje się tereny zieleni ogólnej.

6. Obsługa infrastrukturalna i dane bilansowe terenu

6.1. Komunikacja piesza i kołowa

- projektowany zespół działek budynków jednorodzinnych dostępny będzie zarówno dla komunikacji pieszej, jak i kołowej bezpośrednio z działki nr 368/4, stanowiącej drogę wewnętrzną, która posiada dostęp do ul. Gajowej, będącej drogą publiczną. Dla powyższej obsługi projektuje się utwardzoną pieszo-jezdnię o szerokości 5,0 m, biegnącą wzdłuż osi północ-południe z obustronnymi 0,5 m pasami bezpieczeństwa wyłożonymi warstwą płukanego żwiru. Pasy te służyć będą jednocześnie do odprowadzania wody deszczowej z utwardzonej nawierzchni pieszo-jezdni,
- zjazd z drogi wewnętrznej zlokalizowano przy granicy między działkami nr 368/12 i 368/13,

6.2. Parkowanie

- miejsca postojowe dla samochodów osobowych lokalizuje się na wydzielonych działkach budynków jednorodzinnych w formie boksów lub wiat garażowych i wyznaczonych przed nimi miejsc do parkowania

6.3. Gospodarka odpadami

- przyjęto założenie, że gospodarka odpadami odbywać się będzie indywidualnie w obrębie każdej działki jednorodzinnej; w związku z tym zaplanowano miejsca gromadzenia odpadów, zarówno tzw. „zmieszanych”, jak i segregowanych przy granicy z działką pieszojezdni, na styku sąsiadujących ze sobą działek.

6.4. Infrastruktura podziemna i instalacje zewnętrzne

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

a) woda i odbiór ścieków sanitarnych

- uzyskano warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej 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. nr 3a do

niniejszego opracowania. Włączenia do istniejącego wodociągu PE śr. 125 mm i istniejącej kanalizacji sanitarnej PVC 200 mm.

b) zagospodarowanie wód opadowych

- w związku z odmową zapewnienia odbioru wód opadowych przez zarządcę sieci kanalizacji deszczowej (Urząd Miasta Świnoujście), spowodowana brakiem takiej sieci w rejonie wnioskowanej inwestycji, zagospodarowanie tych wód nastąpi w obrębie nieruchomości (na własnej działce budowlanej). Planuje się wybudowanie na wydzielonych działkach jednorodzinnych instalacji rozsączających w połączeniu z gromadzeniem deszczówki w zbiornikach retencyjnych i wykorzystywaniem jej do podlewania zieleni. Odprowadzenie wód opadowych z projektowanej pieszojezdni planuje się rozwiązać poprzez instalację rozsączającą, wyprowadzoną na teren zieleni ogólnej. Wybór ostatecznych rozwiązań i projekt instalacji zostaną wykonane na etapie projektu budowlanego.

c) energia elektryczna

- uzyskano warunki przyłączenia dostawcy energii elektrycznej we wnioskowanej wysokości od dostawcy – ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Międzyzdroje. Szczegóły w piśmie dostawcy – zał. 3 b). Przyłączenie obiektu nastąpi na podstawie warunków przyłączenia na etapie projektu budowlanego.

d) nie planuje się podłączenia inwestycji do sieci gazowej

e) pozostała infrastruktura instalacyjna

- na terenie planuje się instalacje oświetlenia zewnętrznego pieszojezdni oraz doprowadzenie łączy telekomunikacyjnych od wybranego/(ych) na etapie projektu budowlanego ewentualnie wykonawczego Operatora (Operatorów),

f) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę

- zgodnie z Rozporządzeniem MSWiA w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2002 r. nr 147, poz. 1229 z późn. Zmianami), projektowana zabudowa jednorodzinna nie wymaga zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru,
- najbliższy hydrant pożarowy znajduje się na sieci wodociągowej W 125, na działce nr 390/25 obr. 18 w odległości ok. 40 m od granicy wnioskowanej nieruchomości (działka nr 368/12).

6.5. Zagadnienia wodnoprawne

Na etapie projektu budowlanego wnioskowana inwestycja jako położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 390 Ustawy Prawo Wodne, będzie musiała uzyskać pozwolenie wodnoprawne, obejmujące projektowane obiekty budowlane (budynki, pieszojezdni). Dodatkowo pozwolenie to obejmie również przedstawiony w pkt. 6.4. b) opisu sposób zagospodarowania wód opadowych odprowadzanych z projektowanej zabudowy i nawierzchni utwardzonych, w tym nawierzchni pieszojezdni, zgodnie z art. 389 pkt 6, w związku z art. 16 pkt 65 ww. Ustawy.

6.5. Dane bilansowe terenu

- a) Powierzchnia działek ogółem – 6.420 m^2
 - w tym powierzchnia wydzielonych działek budynków jednorodzinnych – ok. 4770 m^2 ,
- b) Powierzchnia zabudowy 12 budynków jednorodzinnych ogółem – ok. 870 m^2
- c) Powierzchnia utwardzona na gruncie ogółem – ok. 1406 m^2 w tym:
 - Pieszo-jezdnia ok. 808 m^2 ,
 - w granicach działek zabudowy jednorodzinnej – ok. 598 m^2 .
- d) Powierzchnia biologicznie czynna – ok. 4144 m^2 w tym:
 - zieleń ogrodowa – ok. 3302 m^2 ,
 - zieleń ogólnodostępna – 842 m^2 ,
- f) Wysokość zabudowy liczona zgodnie z Warunkami Technicznymi – do $9,0 \text{ m}$
 - ilość kondygnacji – 2
- g) Bilans miejsc postojowych
 - ilości miejsc postojowych ogółem – do 24 MP
 - wskaźnik ilości miejsc postojowych/ilości budynków jednorodzinnych:
 $24/12 = 2,0$
- i) Wskaźniki urbanistyczne dla całego terenu inwestycji (działki 368/12, 368/13 i 368/18)
 - PZ (powierzchnia zabudowy /pow. działek) około $870 \text{ m}^2/6.420 \text{ m}^2 = 0,14$
 - TZ (powierzchnia biologicznie czynna/pow. działek) ok. $4.144 \text{ m}^2/6.420 \text{ m}^2 = 64 \%$
- k) Orientacyjne wskaźniki urbanistyczne dla pojedynczej, wydzielonej działki jednorodzinnej:
 - PZ (powierzchnia zabudowy nadziemnej /pow. działek) – $0,14 \div 0,24$
 - TZ (powierzchnia biologicznie czynna/pow. działek) – $50\% \div 75\%$

7. Rozwiązania architektoniczne i techniczne

7.1. Forma i wyraz zewnętrzny projektowanej zabudowy

Zgodnie z opisana w pkt. 4 ogólna dyspozycja przestrzenna, zaproponowano rozwiązanie wpisujące się przestrzennie w istniejącą tkankę urbanistyczną.

Projektowany zespół zabudowy składa się z dwóch budynków jednorodzinnych w układzie zabudowy bliźniaczej, tj. 6 bliźniaków. Wysokość budynków – 2 kondygnacje (parter i piętro). Budynki kryte dachami stromymi, 2 kondygnacja (piętro) mieści się częściowo w przestrzeni dachu wysokiego.

7.2. Rozwiązania konstrukcyjne

Zakłada się, że budynki wznoszone będą w technologii tradycyjnej, wg poniższych założeń:

- poziom posadowienia parterów budynków projektuje się na rzędnej $2,0 \text{ m n.p.m.}$

- fundamenty: z uwagi na dużą miąższość gruntów nasypowych nie budowlanych oraz warstw torfu w miejscu lokalizacji budynków jednorodzinnych proponuje się następującą technologię:
 - wykonać wykopy pod ściany nośne budynków do poziomu występowania gruntów nośnych.
 - ławy fundamentowe żelbetowe wykonać na wykonanych zasypkach i podkładach z chudego betonu, w poziomie min. 0,8 m poniżej poziomu terenu projektowanego.
 - ściany fundamentowe wykonać jako żelbetowe lub murowane połączone z ławami fundamentowymi z wieńcem okalającym.

Uwaga! Przed dalszą fazą projektowania (projekt budowlany) należy wykonać dodatkowe odwierty gruntu pod każdy z projektowanych budynków i rozważyć inną formę ich posadowienia np. na płycie fundamentowej lub na studniach połączonych rusztem fundamentowym.
- ściany konstrukcyjne murowane z bloczków gazobetonowych lub wapiennopiaskowych lub ceramicznych
- stropy żelbetowe wylewane lub prefabrykowane lub gęstożebrowe, klatki schodowe żelbetowe wylewane
- ściany zewnętrzne warstwowe, murowane z bloczków gazobetonowych lub wapiennopiaskowych lub ceramiczne ocieplane płytami styropianowymi, wykańczone tynkami cienkowarstwowymi oraz częściowo okładzinami elewacyjnymi,
- dachy wysokie z pokryciem dachówka lub blaszanymi panelami lub blachodachówką

7.3. Rozwiązanie instalacyjne

a) Instalacje sanitarne

- instalacje wewnętrzne wodociągowe, wody zimnej i ciepłej
- instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej
- instalacje centralnego ogrzewania za pomocą pomp ciepła; nie planuje się instalacji gazowej.
- wentylacja grawitacyjna - projektuje się wykonanie w budynkach kanałów wentylacji grawitacyjnej obsługującej pomieszczenia kuchni (2 przewody – ogólny i dla okapu kuchennego) i łazienki. Nawiew do poszczególnych pomieszczeń przez nawiewniki higrosterowane umieszczane w ramach okien lub ścianach zewnętrznych.

b) Instalacje elektryczne i teletechniczne

- pomiar energii poszczególnych odbiorców odbywać się będzie licznikami bezpośrednimi usytuowanymi w tablicach TG i TL budynków
- budynki posiadać będą ochronę przepięciową i przeciwporażeniową
- każdy budynek będzie posiadać tablicę mieszkaniową wyposażoną w zabezpieczenie obwodów i wyłącznik różnicowo-prądowy
- instalacje teletechniczne, internetowa, telewizji kablowej

7.4. Rozwiązania materiałowe

KONCEPCJA

ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI W REJONIE UL. GAJOWEJ W ŚWINOUJŚCIU ZŁOŻONEJ Z DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 368/12, 368/13 I 368/18 OBRĘB 18 PRZYTÓR

- a) izolacje przeciwwilgociowe, przeciwwodne, paroizolacje – zgodnie z odnośnymi przepisami Warunków Technicznych
- b) izolacje termiczne – zgodnie z odnośnymi przepisami Warunków Technicznych
- c) izolacje akustyczne - zgodnie z odnośnymi przepisami Warunków Technicznych
- d) wykończenie zewnętrzne
 - elewacje
 - ściany zewnętrzne warstwowe – wykończenie tynk (cienkowarstwowy), malowany lub barwiony w masie , częściowo wystąpią elementy okładzinowe
 - cokoły - licowane kształtka ceramiczna lub tynki cokołowe
 - dach
 - pokrycie dachówka ceramiczna lub cementowa, lub blaszane lub blachodachówka
 - okna i drzwi balkonowe mieszkań - PCV, jednoramowe, szklenie dwukomorowe, z funkcją rozszczelnienia, w oknach pokoi i kuchni wyposażone w fabrycznie montowane nawiewniki higrosterowalne
 - drzwi wejściowe do budynków – PCV lub stalowe

8. Dane bilansowe projektowanej zabudowy

- a) Powierzchnia zabudowy ogółem – ok. 870 m²
- b) Kubatura – ok. 6090 m³
- c) Powierzchnia netto ogółem – ok. 1.350 m² w
- d) Powierzchnia użytkowa ogółem – ok. 1.150

Opracował:
Arch. Jarosław Kraska

