

Projekt Budowlany
Element 1
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

BUDYNKU MIESZKALNEGO nr 4 (B4)
w Ustce przy ul. Polnej 16 , na działce nr 2302/8

Kategoria obiektu budowlanego – XIII
Jednostka ewidencyjna Ustka 221201_1, obręb ewid. nr 0001
Działka ewidencyjna objęta zakresem – nr 2302/8

Inwestor: **Usteckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego**
Sp. z o.o. z siedzibą w Ustce
76-220 Ustka , ul. Krótka 3

Jednostka projektowania: Inwestprojekt Słupsk Sp. z o.o. w Słupsku,
76-200 Słupsk, ul. Kaszubska 45

Branża	Autor:
Architektura Zagospodarowanie terenu	mgr inż. arch. Artur Wysocki upr.bud.nr ewid.BK.II F.7342/81/96 bez og. w specjalności architektonicznej

Spis treści projektu :

	strona
I. Opis zagospodarowania terenu	2-6
II. Oświadczenie projektanta	7
III. Zaświadczenia z właściwych izb zawodowych i kopie uprawnień	9-10
IV. Rysunki :	skala
1 . Projekt zagospodarowania terenu	1:500

I. OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Podstawa opracowania:

- 1.1. Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych.
- 1.2. Miejskowy Plan Zagospodarowania Terenu „Ustka Rozwojowa A”, uchwała nr XV/137/2011 Rady Miasta Ustka z dnia 30 listopada 2011 r.
- 1.3. Dokumentacja archiwalna budynków B1, B2 i B3 UTBS przy ul. Polnej.
- 1.4. Dokumentacja geologiczno-inżynierska opracowana przez „ELJOT” Słupsk.

2. Lokalizacja

Teren objęty opracowaniem jest położony w lewobrzeżnej Ustce przy ul. Polnej – między szosą Darłowską a rzeką Słupią. W MPZP „Ustka Rozwojowa A”, obszar ten oznaczono symbolem **1.MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Obsługa komunikacyjna z terenów KDL i KDX. Użytek *Bp*.

3. Zakres opracowania

Projekt zagospodarowania terenu obejmuje działkę nr 2302/8 przy ul. Polnej 16 o powierzchni 0,3388 ha.

4. Istniejące zagospodarowanie terenu

Działka niezabudowana, niezagospodarowana, częściowo zarośnięta zdziczałą zielenią; kilka drzew. Przez teren przebiegają podziemne sieci uzbrojenia – kanalizacja deszczowa, nieczynny wodociąg i kabel elektroenergetyczny średniego napięcia. Deniwelacja działki od 9,0 do 7,0 m n.p.m.

5. Projektowane zagospodarowanie terenu

5.1. Zabudowa

Na terenie zaprojektowano czterokondygnacyjny budynek mieszkalny, w całości podpiwniczony z dachem stromym. Blok B4 stanowi kontynuację pierzei zabudowy mieszkalnej UTBS na sąsiadującym terenie 2.MW, tworząc skomponowany układ urbanistyczny zgodnie z §7 pkt 1. 5) a) MPZP z poz. 1.2.

Zgodność projektowanej zabudowy z ustaleniami MPZP i Prawem Budowlanym

Parametr	Projektowany wskaźnik	wymóg MPZP §7 pkt 1. 8)
Powierzchnia zabudowy / udział dla terenu 1MW dz. 2302/8	761,60 m ² 22,5 %	≤ 40%
Powierzchnia zabudowy / udział dla terenów 1MW+2MW dz. 2302/14-16	2 699,60 m ² 26,4 %	
Ilość kondygnacji nadziemnych	4	≤ 4
Wysokość budynku (H) wg WT	13,00 m	≤ 16
Wysokość budynku do kalenicy	15,85 m	
Nachylenie głównej połaci dachu	45°	∈ [30;50]
NLZ od wschodniej granicy działki	22,10 m	≤ 7

5.2. Ukształtowanie terenu

Przewiduje się nieznaczną niwelację terenu w nawiązaniu do ul. Polnej.

5.3. Uzbrojenie terenu

Projektowany obiekt będzie podłączony do istn. miejskich sieci infrastruktury technicznej: wodno-kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i deszczowej na podstawie warunków i uzgodnień technicznych wydanych przez ich zarządców na terenie miasta.

Projekty przyłączy wody, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz usunięcia kolizji z istniejącą infrastrukturą będą objęte odrębnymi opracowaniami branżowymi i nie wchodzi w zakres niniejszego opracowania.

5.4. Komunikacja kołowa i piesza

Obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z §5 MPZP z poz. 1.2. Dojazd i dojście do posesji z ul. Polnej – oznaczenia terenów KDL i KDX. Planowane zjazdy z ciągu pieszo-jezdnego KDX (dz. nr 2302/9) na drogę wewnętrzną i miejsca postojowe przyległe bezpośrednio do ulicy – analogicznie jak zrealizowana infrastruktura drogowa na sąsiednim terenie 2MW.

Budowa zjazdów nie jest objęta niniejszym opracowaniem i zostanie zrealizowana na podstawie odrębnej dokumentacji zgodnie z warunkami UM w Ustce.

W ramach opracowania dla budynku B4 będzie zrealizowanych 41 miejsc postojowych w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych.

Bilans miejsc postojowych wymaganych ustaleniami MPZP w §7 pkt 2 11) d)

Wymogi MPZP	1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
Ilość mieszkań	33
Minimalna ilość miejsc wg MPZP	33
Ilość projektowana (parkingi nadziemne)	41

5.4.1. Konstrukcja dróg wewnętrznych i miejsc postojowych

- kostka betonowa 8 cm i/lub płyty ażurowe typu „Meba” 12 cm
- podsypka cementowo-piaskowa 3 cm
- tłuczeń drogowy 20 cm, wzmocniony geosiatką komórkową K200
- zagęszczona pospółka 30 cm

5.4.2. Konstrukcja chodników

- płytki betonowe 20x20x8 cm lub kostka 8 cm
- podsypka piaskowa 3-5 cm
- zagęszczona pospółka wzmocniona geosiatką 30 cm

5.5. Oświetlenie terenu

Oświetlenie terenu latarniami ulicznymi wg odrębnego opracowania branżowego.

5.6. Tereny zieleni i place zabaw, place gospodarcze i gromadzenie odpadów.

Powierzchnie nieutwardzone przeznaczone będą pod nawierzchnie biologicznie czynne – trawniki i zieleń średnią.

W projekcie zachowano część istn. drzew; trzy z nich przeznaczono do wycinki na podstawie odrębnych zgłoszeń i decyzji.

Plac zabaw dla dzieci został zrealizowany w ramach budynków UTBS B1-B3 na terenie 2MW w odległości ok. 40 m od granicy terenu 1MW.

W północnej części działki zaprojektowano utwardzony plac gospodarczy z miejscem na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów wg zasad gospodarki odpadami w Ustce.

6. Bilans powierzchni terenu

teren działki nr 2302/8 **0, 3 388 ha**

6.1. Powierzchnia bilansowana na terenie 1.MW

6.1.1. Powierzchnia zabudowy *	761,60	m ²
6.1.2. Powierzchnia schodów zewn.	18,40	m ²
6.1.3. Proj. nawierzchnie utwardzone (z elementów drobnowymiarowych)	1 168,00	m ²
6.1.4. Tereny i nawierzchnie zielone	<u>1 440,00</u>	<u>m²</u>
Ogółem 6.1.1-6.1.4	3 388,00	m²

6.2. Bilans terenów w zakresie zgodności z MPZP (1.MW + 2.MW)

6.2.1. Bilans powierzchni zabudowy dla obu terenów §7 pkt 1 8) a)

Symbol Terenu	1.MW	2.MW	1.MW+2.MW
	m ²		
Powierzchnia Terenu	3 388 dz. 2302/8	6 827 dz. 2302/14, /15 i /16	10 215
Powierzchnia zabudowy	761,60 B4	1 938 B1+B2+B3	2 699,60
Udział (%)	22,5	28,4	26,4
Zgodność z MPZP	26,4% < 40%		

6.2.2. Bilans powierzchni biologicznie czynnej §7 pkt 8) b)

Powierzchnia bio. czynna (ustawowa)	1 440	3 301	4 741
Udział (%)	42,5	48,3	46,4
Zgodność z MPZP	46,4% > 30%		

7. Ochrona konserwatorska.

Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską ani archeologiczną.

8. Ochrona przeciwpożarowa terenu – budynek niski ZLIV

8.1 Odległości projektowanego budynku

Projektowany budynek B4 sąsiaduje z istniejącym czterokondygnacyjnym blokiem mieszkalnymi na działce nr 2674. Teren objęty opracowaniem graniczy z działkami niezabudowanymi nr 2302/6 i 2302/19, działką rolną nr 2035/2 oraz działkami drogowymi nr 2302/9 i 2302/21 (ul. Polna).

* zgodnie z PN-ISO 9836: 2015-12

Najmniejsze odległości wynoszą:

od ściany szczytowej bloku mieszkalnego na dz. nr 2674, w której okna stanowią 3,5% powierzchni elewacji do projektowanej ściany zewnętrznej, w której okna stanowią 33,2% jej powierzchni	13,3 m
od granicy najbliższej działki zabudowanej nr 2674	8,7 m
od granicy działki niezabudowanej (Bz) nr 2302/19	7,5 m
od granicy działki drogowej nr 2302/9	12,2 m
od granicy działki drogowej nr 2302/21	12,2 m

8.2. Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru

Zapewnione w ilości 20 l/s z trzech hydrantów podziemnych DN80 o wydajności nominalnej 10l/s w pasie drogowym ul. Polnej, w tym jeden na istniejącej sieci DN150 i dwa na realizowanej przez Wodociągi Ustka Sp. z O.O. sieci DN110.

8.3. Drogi pożarowe

Budynek nie wymaga doprowadzenia drogi pożarowej.

9. Istniejące i przewidywane zagrożenia dla otoczenia i osób.

Nie przewiduje się zmiany stanu zagrożenia dla środowiska i ludzi – projektowany budynek będzie pełnić funkcję mieszkalną identyczną z dotychczasowym sposobem użytkowania terenu w sąsiedztwie.

- Zaprojektowano system ogrzewania zdalaczynny (centralna sieć ciepłownicza) – budynek nie będzie emitował żadnych zanieczyszczeń do atmosfery.
- Zaprojektowano szczelny system kanalizacji sanitarnej włączony do miejskiej sieci k.s. (nowoczesna oczyszczalnia miejska)
- Zaprojektowano miejsce do selektywnej zbiórki odpadów
- W trakcie budowy humus zostanie zabezpieczony i ponownie rozplantowany.

10. Wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu (Ob.Od.Ob.)

Na podstawie ustawy Prawo Budowlane, przepisów techniczno-budowlanych i przepisów odrębnych mogących wprowadzić ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów sąsiednich:

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz. 1065 z późn. zmianami)
- Rozporządzenia MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719);
- Ustawa z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2014 poz. 1446)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 r. Nr 47, poz. 401);
- Rozporządzenie MTiGM z 10.09.1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 151, poz. 987);
- Rozporządzenie MTiGM z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430);
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 63, poz. 735);
- Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 lutego 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 33, poz. 144 z późn. zmianami);
- Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 07.10.1997r. w sprawie war. tech. jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. 2014 r., poz. 81);
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460);

- Załącznika do Rozporządzenia Ministra Środowiska z 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2007r. Nr 120, poz. 826 z późn. zmianami);
- Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21);
- Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469);
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2013.687 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 z późn. zmianami) ;

Analizie poddano działkę nr 2302/8, na której zlokalizowany będzie projektowany budynek oraz sąsiadujące z nią działki:

- | | |
|---------------------|---|
| nr 2674 | – zabudowana budynkami wielorodzinnymi <i>Bp</i> |
| nr 2302/6 | – niezabudowana <i>Bp</i> |
| nr 2302/19 | – niezabudowana <i>Bp</i> i trafostacja <i>Ba</i> |
| nr 2035/2 | – rolna <i>RVI</i> |
| nr 2302/9 i 2302/21 | – działki drogowe (ul. Polna) <i>dr</i> |

Z analizy wynika, że inwestycja nie spowoduje pogorszenia warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich ani ograniczeń w ich zabudowie gdyż :

Najmniejsze odległości projektowanego budynku i związanej z nim infrastruktury są zgodne z prawem, nie naruszają interesu działek sąsiednich i wynoszą od:

- | | |
|---|---------|
| – najbliższego budynku mieszkalnego na działce nr 2674 | 13,30 m |
| – od granicy najbliższej zabudowanej działki 2674 | 8,70 m |
| – od granicy najbliższej niezabudowanej działki budowlanej 2302/19 | 7,50 m |
| – od proj. miejsc parkingowych do granicy działki zabudowanej nr 2674 | 5,20 m |
| – odległość placu gospodarczego od granicy działki 2302/19 | 3,50 m |
| – od granicy działki drogowej 2302/9 | 12,30 m |

W najbliższym sąsiedztwie posesji – zgodnie z MPZP – nie dopuszcza się lokalizacji studni ani zbiorników bezodpływowych jak również hodowli zwierząt.

Wymagania §13 ustęp 1 punkty 1) i 2) WT są wzajemnie spełnione dla obu budynków – projektowanego i istniejącego:

- Na rysunku nr 1 przedstawiono sprawdzenie przesłaniania okien pomieszczeń na stały pobyt ludzi w projektowanym budynku położonych najbliżej istn. bloku wielorodzinnego na dz. 2674.
- Nasłonecznienie badanego mieszkania jest zapewnione od godziny 13:11 do 16:34 i wynosi 3 h 23 min.
- Projektowany budynek nie ma wpływu na przesłanianie ani nasłonecznienie pomieszczeń mieszkalnych w sąsiadującym budynku na działce nr 2674 (jest zwrócony ścianą szczytową do projektowanego).

Tym samym Zakres Ob.Od.Ob. po zakończeniu budowy, będzie mieścił się w całości na działce nr 2302/8 do której inwestor posiada prawo własności.

opracowanie: arch. Artur Wysocki

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z wymogami artykułu 20 ustęp 4, Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.
Prawo Budowlane (jt. Dz.U. z 03.08.2020 r., poz. 1333 z późniejszymi zmianami)

oświadczam, że:

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDYNKU MIESZKALNEGO nr 4 (B4)
w Ustce przy ul. Polnej 16 , na działce nr 2302/8**

został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami
wiedzy technicznej.

Projektant:

mgr inż. arch. Artur Wysocki

upr.bud.nr ewid. BK.II F.7342/81/96
bez og. w spec. arch.