

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 dostępności projektowanej i istniejącej zabudowy
 - 5.3. Analiza powiązań urbanistyczno-przestrzennych z terenami otaczającymi
 - 5.4. Zagospodarowanie działki budowlanej
 - 5.5. Tereny zielone
 - 5.6. 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÷2piętro	1:200
7. Rzut 3 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	

OPIS TECHNICZNY

**do ostatecznej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania terenu
i zabudowy mieszkaniowej z garażem podziemnym i 1 lokalem usługowym
przy ul. Grunwaldzkiej 65-64 w Świnoujściu,
na działkach nr 36/1, 47/3 i 47/4, obr. 10**

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 (zwana dalej „specustawą”).
- 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 przygotowanej w oparciu o „specustawę”,
- 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 II uchwalonego 21 czerwca 2012 r.
- zapewnienia o dostawie mediów i odbiorze ścieków: ZWiK Sp. z o.o. Świnoujście (zał. 4.4. a), Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Świnoujściu (zał. 4.4. b), Enea Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Międzyzdroje (zał. 4.4. c),
- informacja WliZM UM Świnoujście dotycząca zagospodarowania wód deszczowych (zał. 4.4. d).

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest ostateczna koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zabudowy mieszkaniowej z garażem podziemnym i 1 lokalem usługowym wraz z zagospodarowaniem terenu położonego przy ul. Grunwaldzkiej 65-64, 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.

1.3. Zakres opracowania

Opracowaniem objęto teren położony przy ulicy Grunwaldzkiej, stanowiący jedną działkę budowlaną złożoną z działek wymienionych w pkt. 3.1. opisu. Projektowane zagospodarowanie terenu uwzględnia położenie na tej działce istniejącego budynku mieszkalnego Grunwaldzka 64. Sam budynek nie jest przedmiotem niniejszej umowy.

2. Podstawowe dane inwestycji

- a) Powierzchnia działki budowlanej – **2.121 m²**,
- b) Powierzchnia zabudowy ogółem – **1.139 m²**,
w tym:
 - powierzchnia zabudowy projektowanej – 981 m²
w tym: części nadziemnej – 644 m²
 - powierzchnia zabudowy istniejącej (Grunwaldzka 64) – 158 m²
- c) Kubatura zabudowy projektowanej ogółem – **9.885 m³**,
w tym:
 - kondygnacji podziemnej – 2.650 m³,
 - kondygnacji nadziemnych – 7.235 m³,
- d) Powierzchnia zabudowy projektowanej netto (w świetle konstrukcji i ścian działowych) ogółem – **2.716,70 m²**:
w tym:
 - kondygnacji podziemnej – 848,50 m²,
 - kondygnacji nadziemnych – 1.868,20 m²,
- e) Powierzchnia użytkowa zabudowy projektowanej ogółem – **1.529,80 m²**,
w tym:
 - powierzchnia użytkowa usługowa (PPU) – 21 m²,
 - powierzchnia użytkowa mieszkalna (PUM) – 1.508,80 m²

- f) Ilość mieszkań – **30**,
- 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) – **55 osób**,
- h) Liczba miejsc parkingowych ogółem – **31** (w tym 1 MP dla osoby poruszającej 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 36/1, 47/3 i 47/4, obr. 10, położonych w Śródmieściu Świnoujścia przy ulicy Grunwaldzkiej o łącznej powierzchni 2.121 m². Teren dostępny jest bezpośrednio od ul. Grunwaldzkiej oraz z jezdni „sięgacza” drogowego położonego na zapleczu inwestycji, prowadzącego do ul. Lechickiej.

3.2. Stan obecny zagospodarowania terenu

Teren działki budowlanej posiada zainwestowanie naziemne trwałe w postaci:

- budynku mieszkalnego 3-kondygnacyjnego na działce nr 47/3 w pierzei ul. Grunwaldzkiej pod numerem 64,
- budynku usługowo-mieszkalnego 2-kondygnacyjnego położonego na działce nr 36/1 w pierzei ul. Grunwaldzkiej pod numerem 65,
- parterowych zabudowań gospodarczych i garaży blaszanych położonych na obu ww. działkach,

Budynek mieszkalny przy ul. Grunwaldzkiej 64, który niedawno został poddany termomodernizacji, zostaje zachowany. Pozostałe budynki podlegać będą rozbiórce.

Nawierzchnię niezabudowanego terenu stanowią pozostałości ogrodów na działkach nr 36/1 i 47/3 oraz nawierzchnie gruntowe (klepisko) i zielone (trawniki, porosty ruderalne) na działce nr 47/4. Na terenie istnieją także drzewa i krzewy.

Zieleń ta dla potrzeb niniejszego opracowania została zinwentaryzowana w listopadzie 2020 r.

Istniejące uzbrojenie podziemne składa się z instalacji przyłączy wodno-kanalizacyjnych, ciepłociągu, instalacji gazowej oraz sieci energetycznych NN. 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

Projektuje się zespół zabudowy mieszkaniowej z podziemnym garażem, 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 pionowy 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

Proponuje się lokalizację 1 budynku frontowego – oficynowego uformowanego na planie litery „L”, przylegającego do istniejącego frontowego budynku mieszkalnego – Grunwaldzka 64, od strony północnej.

Wykształcone między południowo-wschodnim skrzydłem nowego budynku a istniejącym budynkiem frontowym wewnątrz będzie miało formę i charakter niewielkiego, położonego w obrębie posesji podwórka typu śródmiejskiego.

Projektowany budynek w części frontowej będzie podpiwniczony tylko częściowo, a w części oficynowej będzie się wznosił na kondygnacji podziemnej, mieszczącej garaż. Obrys podziemny będzie większy od obrysu nadziemnego budynku.

Na niezabudowanych częściach nadziemną powierzchnię garażu urządzone będą tarasowe nawierzchnie piesze i zielone.

Część frontową budynku na parterze przeznacza się na funkcję usługowo-handlową.

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

5.2. Analiza dostępności projektowanej i istniejącej zabudowy

Ze względu na zapisy Planu Miejscowego, wykluczające bezpośrednią obsługę komunikacyjną z ulicy Grunwaldzkiej, koncepcja zagospodarowania terenu zakłada przeniesienie tej obsługi od strony wschodniej z istniejącej na zapleczu działki sięgacza drogowego prowadzącego od ul. Lechickiej, znajdującego się na terenie oznaczonym w Planie symbolem II.D.07/5. Dotyczy to następującego zakresu obsługi:

5.2. a) Dla zabudowy projektowanej (ul. Grunwaldzka 65)

- dojazd samochodowy do podziemnego garażu oraz do miejsc postojowych zlokalizowanych na działce budowlanej wzdłuż granicy z działkami sięgacza drogowego,
- dojazd gospodarczy do osłony śmietnikowej (ewakuacja odpadów) oraz poprzez projektowany utwardzony podjazd na działce nr 74/4, dojazd umożliwiający

dostarczenie wielkogabarytowego sprzętu (np. przewodówki) w pobliże wejść do klatek schodowych K1 i K2 położonych w odległości odpowiednio 25 i 35 m,

- dojazd alarmowy karetki pogotowia poprzez ww. podjazd; niezależnie dojazd ten w sposób naturalny realizowany będzie od strony ulicy Grunwaldzkiej, jako niepodlegający ograniczeniom planistycznym.

5.2. b) Dla istniejącego na działce nr 47/3 (w granicach działki budowlanej) budynku mieszkalnego (ul. Grunwaldzka 64)

- dojazd do miejsc postojowych w garażu podziemnym projektowanego budynku i na terenie; miejsca dla mieszkań położonych w tym budynku zostały zbilansowane z potrzebami mieszkań w budynku projektowanym,
- dojazd gospodarczy – analogicznie jak w pkt. 5.2. a) poprzez projektowany podjazd oddalony od wejścia budynku na odległość 30 m; projektowany placik gospodarczy z osłoną śmietnikową uwzględnia potrzeby mieszkańców tego budynku, zgodnie z opisem w pkt. 6.3. - „Gospodarka odpadami”,
- dojazd alarmowy analogicznie jak w pkt. 5.2. a).

5.2. c) Dla 3 istniejących parterowych pawilonów usługowych przy ulicy Grunwaldzkiej 62 c÷e, na działkach nr 48, 49 i 50

- projektowana obsługa komunikacyjna i gospodarcza zapewnia bezpośredni podjazd dostawczy na zaplecze pawilonów oraz miejsce w osłonie śmietnikowej na placyku gospodarczym, zgodnie z pkt. 6.3. - „Gospodarka odpadami”,
 - powyższy zakres obsługi przedstawiono na rys. nr 3 – na schemacie obsługi komunikacyjnej,
- dojazd alarmowy analogicznie jak w pkt. 5.2. a)

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

a) Ogólna charakterystyka terenu objętego opracowaniem

Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w lewobrzeżnej części miasta, na wyspie Uznam – w dzielnicy Śródmieście, stanowiącej teren koncentracji usług o charakterze ogólnomiejskim. Tereny mieszkaniowe na obszarze śródmieścia występują głównie w formie zabudowy wielorodzinnej, z dużym udziałem zabudowy historycznej kamienicowej. Teren pomiędzy ul. Grunwaldzką, Karsiborską, Nowokarsiborską i nabrzeżem stanowi rejon koncentracji obiektów obsługi komunalnej miasta (oczyszczalnia ścieków, ciepłownia rejonowa, GPZ, stacje redukcyjne gazu I i II stopnia, cmentarz), terenów baz

budowlanych, składów i warsztatów rzemiosła uciążliwego, przemieszanych z zabudową mieszkaniową, garażami, działkami ogrodnictwami i terenami specjalnymi.

Na zachód i południowy - zachód od terenu śródmieścia zlokalizowane są duże powojenne osiedla zabudowy wielorodzinnej (Os. Matejki, Os. Zachodnie) ze znacznym udziałem zabudowy wysokiej.

Obszar opracowania zlokalizowany jest w kwartale ulic: Grunwaldzka, Lechicka, Łużycka i Steyera. Zajmuje działki o numerach: 36/1, 47/3 i 47/4, w obrębie geodezyjnym 10 przy ul. Grunwaldzkiej. Obecne zagospodarowanie terenu stanowią 2 budynki mieszkalne o wysokości dwóch i trzech kondygnacji nadziemnych) oraz parterowe zabudowania gospodarcze i garaże blaszane. Teren niezabudowany jest częściowo porośnięty zielenią (pozostałości ogrodów, trawniki, porosty ruderalne, drzewa i krzewy), a częściowo posiada nawierzchnię gruntową.

Wzdłuż ul. Grunwaldzkiej, Łużyckiej znajdują się obiekty mieszkalne historyczne i współczesne w zabudowie obrzeżnej, o wysokości 2-3 kondygnacji, przemieszane z zabudową jednorodziną z usługami.

Wnętrze kwartału zajmują 4-kondygnacyjne bloki mieszkalne punktowe, a wzdłuż ul. Łużyckiej - Steyera zlokalizowane są dwa budynki mieszkalne klatkowe o wysokości 5 kondygnacji, częściowo w trakcie realizacji.

Od strony północno-zachodniej (po przeciwnej stronie ul. Grunwaldzkiej) z terenem opracowania graniczy współczesne osiedle mieszkaniowe (wieżowce 11-kondygnacyjne i bloki 5-kondygnacyjne) oraz centrum handlowo-usługowe UZNAM.

b) Analiza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście”, przyjętym uchwałą Nr LXVII/422/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002 r., zmienionym uchwałą Rady Miasta Świnoujście Nr LVII/467/2009 z dnia 24 września 2009 r., uchwałą Rady Miasta Świnoujście Nr XIV/100/2011 z dnia 8 września 2011 roku oraz uchwałą Nr L/372/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 listopada 2017 r. teren planowanej inwestycji stanowi obszar **koncentracji usług**.

Na obszarze śródmieścia koncentrują się usługi o charakterze ogólnomiejskim. Tereny mieszkaniowe na obszarze śródmieścia występują głównie w formie zabudowy wielorodzinnej. W znacznej mierze jest to zabudowa historyczna typu kamienica, aktualnie uzupełniana zespołami utrzymanymi w tym samym charakterze.

W obrębie tego obszaru znajdują się jeszcze niewielkie rezerwy terenowe do wypełnienia zabudową.

Główne kierunki zainwestowania miejskiego to przekształcenia terenów zdegradowanych.

W zakresie ochrony i kształtowania fizjonomii krajobrazu miasta teren objęty jest strefą **C** – przekształceń krajobrazu, w której zakłada się odpowiednio rewaloryzację i rekultywację obszarów zdegradowanych z reintegracją głównych elementów fizjonomii krajobrazu oraz twórcze zakomponowanie nowych wartości estetycznych krajobrazu w przypadku terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje.

Naczelną zasadą kreowania skali miasta winien być powrót do jego historycznych gabarytów.

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 Świnoujście, Obszaru II (Uchwała Nr XXVI/206/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 21 czerwca 2012 r., Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 07.08.2012 r. poz.1858).

Analizowany obszar położony jest na terenie jednostki planistycznej **II.D „Basen Zimowy”**, obejmującej teren pomiędzy ulicami: Marynarzy, Grunwaldzką, Lutycką, Konradmirała Władysława Steyera, ulicą dojazdową do portu i nabrzeżem Basenu Zimowego.

Plan ustala następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego dla tego terenu:

- 1) dominującą funkcją terenu są funkcje mieszkaniowe i usługowe o charakterze śródmiejskim;
- 2) podstawową zasadą kształtowania kompozycji urbanistycznej jest przywrócenie czytelności historycznie ukształtowanej siatki ulic oraz utrzymanie i kontynuacja obrzeżnej, pierzejowej zabudowy kwartałów;
- 3) ustala się ograniczenie i stopniowe przeniesienie w nową lokalizację ciepłowni miejskiej wraz ze składem opału, funkcjonujących w miejscu dwóch pierwotnych kwartałów

zabudowy miejskiej oraz podniesienie standardu zagospodarowania terenu jednostki do standardu właściwego dla strefy śródmiejskiej;

4) ustala się korektę przebiegu ulic: Wybrzeże Władysława IV - Kontradmirala Władysława Steyera oraz przedłużenie bulwaru jako reprezentacyjnej przestrzeni publicznej miasta.

Obszar przewidywanej inwestycji stanowi fragment terenu elementarnego **SM.II.D.07** o pow. 2,1560 ha, należącego do kategorii SM – śródmiejskich terenów mieszkaniowych, przeznaczonych na cele funkcji mieszkaniowej oraz usługowej właściwej dla strefy śródmiejskiej. Na śródmiejskich terenach mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizacji parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep i naczep.

USTALENIA FUNKCJONALNE

Dla terenu elementarnego SM.II.D.07 ustala się funkcję terenu zgodnie z wymienionymi dla kategorii śródmiejskich terenów mieszkaniowych.

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

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren inwestycji znajduje się na obszarze wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem II.D.07/1.

Dopuszczalne wskaźniki dla terenu elementarnego I.D.07/1:

PZ (max wskaźnik powierzchni zabudowy) – mpzp – 0,5 w koncepcji – 0,38

IZ (max wskaźnik intensywności zabudowy) – mpzp – 1,5 w koncepcji – 1,33

TZ (min. wskaźnik pow. biologicznie czynnej) – mpzp – 0,2 w koncepcji – 0,29

Dopuszczalna wysokość zabudowy: w mpzp – od 2 do 3 kondygnacji, nie więcej niż 15,0 m n.p.t.; w koncepcji – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych (9,90÷11,60 m m n.p.t).

Przyjęta w koncepcji inwestycji mieszkaniowej liczba kondygnacji zabudowy jest wyższa niż dopuszczona planem; pozostałe wskaźniki mieszczą się w ustalonych w planie parametrach.

Ustalenia dla formy zabudowy: obrzeżna zabudowa kwartału, forma architektury współczesna inspirowana formą architektury sąsiednich zabytkowych kamienic w centralnej części miasta. Obowiązuje najwyższa atrakcyjność i najwyższy standard zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Forma zewnętrzna projektowanych budynków przy współczesnym wyrazie architektury nawiązywać będzie do zabytkowej architektury kamienic w centralnej części miasta – w odniesieniu do zabudowy frontowej. W odniesieniu do części oficynowej zabudowy

starano się nadać jej spokojny, zrównoważony charakter adekwatny do standardów mieszkalnego budownictwa społecznego.

Forma planowanej zabudowy uwzględnia ustalenia planu.

Reasumując należy stwierdzić, że przewidywana inwestycja mieszkaniowa uwzględnia ustalenia mpzp w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – z wyjątkiem wymaganej liczby kondygnacji.

ZASADY I WARUNKI PARCELACJI TERENU

- podziały terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się zmianę sposobu podziału części terenu oznaczonych symbolami II.D.07/1, II.D.07/2, II.D.07/3 i II.D.07/4 pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ulicy, zachowania kąta podziału terenu w stosunku do ulicy 75-90°, szerokości frontu działki w linii rozgraniczającej z ulicami minimum 10,0 m, minimalnej powierzchni działki 350 m² oraz nie zwiększania ilości działek.

Lokalizacja projektowanej zabudowy będzie wymagała wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego Grunwaldzka 64; zgodnie z art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, „niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu: ... wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego”. Po powyższym wydzieleniu planowana inwestycja będzie stanowiła jedną działkę budowlaną złożoną z nieruchomości wymienionych w pkt. 3.1. opisu, a zatem mieszczącą się w przytoczonych powyżej ustaleniach planu.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA I INŻYNIERYJNA

- w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej:
 - obsługa inżynierska terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiednich ulicach oraz poprzez teren oznaczony symbolem II.D.07/5,
 - obsługa komunikacyjna z sąsiednich ulic oraz poprzez teren oznaczony symbolem II.D.07/5, zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ulicy 03.II.KD.G (ul. Grunwaldzkiej),
 - na części terenu oznaczonej symbolem II.D.07/1 wymóg zachowania dostępu dla potrzeb bieżącej eksploatacji i konserwacji ciepłociągu; przy czym ustalenie ogólne planu stanowi, że „przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych w technicznie uzasadnionych przypadkach należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające ulic, istniejące sieci uzbrojenia podziemnego,

za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zespół sąsiadujących nieruchomości”.

W koncepcji zabudowy uwzględniono przełożenie istniejącego ciepłociągu poza teren działki budowlanej.

- w zakresie zasad polityki parkingowej:

zgodnie z planem, lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania jest dopuszczalna pod warunkiem zapewnienia na terenie danej nieruchomości niezbędnej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, to jest minimum 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej.

Ustalenia planu stanowią dalej, że „z uwagi na brak możliwości realizacji miejsc postojowych na własnej działce zwalnia się z obowiązku ich realizacji nieruchomości położone w strefie ochrony konserwatorskiej A1, SM.II.D.07 i SM.II.D.08 - nieruchomości położone wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej”.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zapewnia wskaźnik 0,86 mp/1 mieszkanie, a więc nie jest sprzeczna z ustaleniami mpzp w zakresie zasad organizacji parkowania.

Należy stwierdzić, że przewidywana inwestycja mieszkaniowa uwzględnia ustalenia mpzp w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.

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):

przystanki przy ul. Grunwaldzkiej – w odległości 160 m i 300 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 6 przy ul. Staszica 17 – w odległości 350 m

Szkoła Podstawowa Nr 1 przy ul. Witosa 12 – w odległości 700 m.

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

planowana liczba mieszkańców wyliczona zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy:
 1509 m^2 (pow. użytkowa mieszkań) : $28 \text{ m}^2 = 53,9$ – przyjęto 54 osoby.
Liczba dzieci: $54 \times 7\% = 3,78$ – przyjęto 4 dzieci.

Wyliczenie powierzchni terenów rekreacyjnych:

$54 \text{ mieszkańców} \times 4 = 216 \text{ m}^2$

Inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana 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:

- Kompleks sportowo-rekreacyjny Uznam Arena o powierzchni $1,2 \text{ ha}$ przy ul. Gdyńskiej 26 (z pływalnią i halą sportową) – w odległości 500 m,
- Boisko Orlik o powierzchni 6000 m^2 przy szkole podstawowej Nr 1 przy ul. Witosa 12 – w odległości 500 m,
- Hala sportowa o powierzchni 4000 m^2 przy ul. Piłsudskiego 9 – w odległości 1100 m,
- Plac Zabaw „Świat Zabaw, Sportu i Rekreacji” o powierzchni 5800 m^2 przy ul. Grunwaldzkiej – w odległości 1300 m,
- Stadion Miejski i Centrum Sportu przy ul. Matejki – w odległości 1700 m.

5.4. Zagospodarowanie działki budowlanej

Zagospodarowanie niezabudowanego częścią nadziemną budynku tworzyć będą układy nawierzchni utwardzonych (jezdnie, chodniki, place) i zieleni. Częściowo nawierzchnie te będą urządzone na dachu garażu w technologii „dachu odwróconego”.

Teren podwórka dostępny będzie z ul. Grunwaldzkiej przejściem na działce nr 47/3 między budynkiem mieszkalnym Grunwaldzka 64, a ciągiem pawilonów handlowych Grunwaldzka 62 c÷e. Od strony południowo-wschodniej z drogi wewnętrznej projektuje się zjazd do garażu oraz 6 naziemnych stanowisk postojowych, w układzie podłużnym przylegającym do tej drogi.

5.5. Tereny zielone

Tereny zielone projektuje się zarówno na niezabudowanej części działki, na gruncie rodzimym, jak i na dachu garażu w formie zielonych tarasów, w układzie „odwróconym” warstw wykończeniowych stropodachu.

Nawierzchnie zielone urządzone będą niskimi nasadzeniami zieleni (rośliny okrywowe, trawniki).

W części centralnej podwórka oraz wzdłuż granicy północnej działki i w dwóch miejscach od strony granicy wschodniej planuje się nasadzenie 8 niewielkich drzew.

Istniejące na terenie drzewa (w większości owocowe) oraz krzewy, kolidujące z projektowaną inwestycją przeznacza się do wycinki. Planuje się nasadzenia rekompensujące wycinki w obrębie działki budowlanej.

W oparciu o wykonaną inwentaryzację szczegółowy projekt gospodarki drzewostanem zostanie opracowany w koncepcji ostatecznej.

Ze względu na niewielkie gabaryty działki i projektowaną nową zabudowę nie ma możliwości lokalizacji w obrębie działki budowlanej placu zabaw dla dzieci. Zakłada się, że potrzeba ta realizowana będzie poza działką na ogólnodostępnych terenach rekreacyjnych i placach zabaw położonych w dogodnej odległości od lokalizacji inwestycji, wskazanych w pkt. 5.3. opisu.

5.6. Przesłanianie i nasłonecznianie

Zabudowa mieszkaniowa została uformowana w taki sposób, aby spełnić obowiązujące przepisy dotyczące nasłoneczniania i przesłaniania lokali mieszkalnych w zabudowie śródmiejskiej. Projektowane mieszkania posiadają dopuszczalny i zgodny z warunkami technicznymi czas nasłoneczniania min. 1,5 godzin w dniach równonocy – 21 marca i 21 września (przy czym mieszkania 1-pokojowe są nienormowane), a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi nie będą przesłaniane w rozumieniu przepisów technicznych zarówno przez istniejące jak i projektowane otoczenie. Stosowną analizę przedstawiono na rysunku nr 3, na schemacie nasłoneczniania i przesłaniania.

6. Obsługa infrastrukturalna i dane bilansowe terenu

6.1. Komunikacja piesza i kołowa

Zasady obsługi komunikacyjnej przedstawiono szczegółowo w pkt. 5.2.

- wszystkie klatki schodowe, w tym klatka istniejącego budynku mieszkalnego Grunwaldzka 64, dostępne będą z wewnętrznego podwórka, na które wchodzić się będzie z ul. Grunwaldzkiej istniejącym między budynkami przejściem oraz od strony drogi wewnętrznej; klatkę K2 zaprojektowano jako przelotową z możliwością wejścia jw. oraz bezpośrednio z chodnika ul. Grunwaldzkiej,
- obsługa kołowa projektowanego zespołu zabudowy tj. podjazdy gospodarcze, dostawcze prowadzona będzie z drogi wewnętrznej. Przewiduje się wjazd samochodów na podwórko na podjazd zlokalizowany przy granicy południowej działki budowlanej.

- zjazd do garażu zaprojektowano z drogi wewnętrznej położonej na zapleczu inwestycji, w narożniku północno-wschodnim,
- dojścia do klatek schodowych oraz poruszanie się po terenie rozwiązano w sposób bezkolizyjny dla osób na wózkach inwalidzkich, tzn. bez konieczności pokonywania stopni. Dla pokonania występujących różnic poziomów na terenie zastosowano rampy o normatywnym nachyleniu,

6.2. Parkowanie

- projektuje się garaż podziemny o pojemności 25 miejsc postojowych. Dla osób poruszających się wózkami inwalidzkimi przeznaczono 1 MP.,
- przy drodze wewnętrznej zlokalizowano na terenie 6 MP,
- ogółem daje to 31 MP.

6.3. Gospodarka odpadami

- zaprojektowano 1 osłonę śmietnikową na placu gospodarczym o wymiarach 6 x 3 m², zlokalizowaną w części południowej działki przy jezdni wewnętrznej biegnącej od ul. Lechickiej, 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 przy następujących założeniach:

- zapewnienie miejsca na pojemniki także dla budynku mieszkalnego przy ul. Grunwaldzkiej 64 oraz 3 istniejących na sąsiednich działkach pawilonów usługowych,
- ilość odpadów generowanych przez 1 gospodarstwo domowe w roku – 5 m³,
- ilość odpadów generowanych przez lokale usługowe – 0,1 m³/m² PU usługowej/rok,
- częstotliwość wywozu odpadów – 2 x/tydzień
- składowanie odpadów – pojemniki 1110 l (alternatywnie 240 l).

Jednocześnie wielkość założonego placu gospodarczego pozwala na zlokalizowanie osłony śmietnikowej z rezerwą miejsca, tak aby w jej obrębie mogło zmieścić się 4÷5 pojemników 1110 l, co pozwoliłoby na obniżenie częstotliwości wywozu do 1 x na tydzień, przy czym obniżenie tej częstotliwości uznaje się za nie wskazane z przyczyn użytkowo-sanitarnych. Powierzchnia osłony śmietnikowej zapewnia lokalizację pojemników na odpady segregowane (papier, szkło, odpady z tworzyw sztucznych i metali).

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) ciepło z ciepłowni miejskiej

- uzyskano zapewnienie możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej PEC Sp. z o.o. w Świnoujściu – zał. 4.4b). Zaproponowano lokalizację węzła cieplnego na parterze w części frontowej projektowanego budynku. Zaproponowano nową trasę przełożenia istniejącego ciepłociągu DN 65 na odcinku kolidującym z projektowaną zabudową poprzez obejście tego budynku. Proponowaną trasę obejścia przedstawiono na rys. nr 3, na schemacie obsługi infrastrukturalnej.

a.3) energia elektryczna

- uzyskano zapewnienie dostawcy energii elektrycznej we wnioskowanej wysokości 300 kW od dostawcy – ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Świnoujście. Szczegóły w piśmie dostawcy – zał. 4.4. c). Przyłączenie obiektu nastąpi na podstawie warunków przyłączenia na etapie projektu budowlanego.

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 $0,5 \div 1,0$ m pod poziomem terenu, tak aby jej spód znajdował się nad stwierdzonym w badaniach gruntowych poziomem występowania swobodnego zwierciadła wód gruntowych ($0,6 \div 0,8$ m n.p.m.). Na etapie koncepcji przyjęto następujące parametry instalacji:

- pojemność zbiornika - 30 m^3 ,
- powierzchnia rozsączania – 100 m^2 ,
- zakładany do obliczeń czas deszczu – 160 minut.

c) zbiornik retencyjny na wodę do podlewania zieleni

- w celu racjonalnego gospodarowania wodą użytkową, zlokalizowano na terenie działki budowlanej zbiornik retencyjny o pojemności ok. 40 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. 40.000 kw/rok. Energia ta przeznaczona będzie do zasilania urządzeń technicznych (dźwigi, węzeł c.o.), 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. 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).

6.5. Informacje dotyczące ochrony przeciwpożarowej

Projektowany zespół zabudowy o wysokości do 4 kondygnacji mieszkalnych kwalifikuje się do grupy wysokości N (budynki niskie), które nie wymagają dojazdu pożarowego. Wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewni istniejąca w pasie drogowym sieć wodociągowa z zamontowanymi na niej hydrantami pożarowymi, co zostało potwierdzone uzyskanym ze ZWiK Świnoujście pismem (zał. 4.4. a).

6.6. Dane bilansowe terenu

- a) Powierzchnia działek ogółem – 2.121 m².
- b) Powierzchnia zabudowy ogółem – **1.139 m²**

w tym:

- powierzchnia zabudowy projektowanej – 981 m²,
w tym:
 - części nadziemnej – 644 m²,
- powierzchnia zabudowy istniejącej (Grunwaldzka 64) – 158 m²,
- powierzchnia zabudowy nadziemnej ogółem – 802 m².

c) Powierzchnia utwardzona na gruncie ogółem – 445 m²

w tym:

- zjazd do garażu – 79 m²
- chodniki, pochylnie dla wózków inwalidzkich i schody terenowe na gruncie – 310 m²
- placzyk gospodarczy z osłoną śmietnikową – 18 m²
- chodnik na płycie garażu – 38 m²

d) Nawierzchnie biologicznie czynne – 874 m²

w tym:

- zieleń na gruncie (trawniki, rośliny okrywowe) – 306 m²,
- ścieżki gruntowe – 48 m²,
- nawierzchnie jezdne i stanowiska postojowe „zielone” (stabilizowane „Geokrata”) - 211 m²,
- zieleń na płycie garażu – 309 m²

e) Powierzchnia biologicznie czynna

$$354 (306+48) \text{ m}^2 + 520 (211+309) \text{ m}^2 \times 0,5 = \mathbf{614 \text{ m}^2}$$

f) Wysokość zabudowy liczona zgodnie z Warunkami Technicznymi – 9,9÷11,6 m

- ilość kondygnacji - 4÷5

w tym:

- kondygnacji nadziemnych (wysokość zabudowy) - 3÷4

g) Powierzchnia całkowita zabudowy nadziemnej – 2.820 m²

w tym:

- zabudowy projektowanej – 2.350 m²,
- zabudowy istniejącej (Grunwaldzka 64) – 470 m².

h) Bilans miejsc postojowych

- ilości miejsc postojowych ogółem - 31 (w tym: - 1 MP dla osoby poruszającej się na wózku)

- w garażu podziemnym 25
- na terenie - 6

i) Wskaźnik ilości miejsc postojowych/ilości mieszkań: $31/36 = 0,86$

– przyjęto 36 mieszkań, tj. 30 projektowanych i 6 istniejących (Grunwaldzka 64)

j) Wskaźniki urbanistyczne:

PZ (powierzchnia zabudowy nadziemnej /pow. działek)

$$802 \text{ m}^2 / 2.121 \text{ m}^2 = 0,38$$

IZ (powierzchnia całkowita zabudowy nadziemnej/pow. działek)

$$2.820 \text{ m}^2 / 2.121 \text{ m}^2 = 1,33$$

TZ (powierzchnia biologicznie czynna/pow. działek)

$$614 \text{ m}^2 / 2.121 \text{ m}^2 \times 100\% = 28,95\%$$

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 podziemnego garażu i nadziemnej bryły uformowanej na planie litery „L”, o wysokości 3÷4 kondygnacji.

Zasadniczym elementem układu jest wykształcone wewnątrz podwórkowe obudowane od zachodu, północy i wschodu elewacjami istniejącego i projektowanych budynków, z niewielkim otwarciem w kierunku południowym. Całość zwieńczono płaskimi dachami.

Forma zewnętrzna projektowanych budynków przy współczesnym wyrazie architektury nawiązywać będzie do zabytkowej architektury kamienic w centralnej części miasta – w odniesieniu do zabudowy frontowej. W odniesieniu do części oficynowej zabudowy starano się nadać jej spokojny, zrównoważony charakter adekwatny do standardów mieszkalnego budownictwa społecznego.

7.2. Układ funkcjonalny

Funkcję mieszkalną rozwiązano w budynku o 2 sekcjach w układzie „klatkowo-korytarzowym” (K1 i K2). W narożniku północno-zachodnim, w części frontowej na parterze zlokalizowano lokal użytkowy z przeznaczeniem na funkcję usługowo-handlową.

Ogólna dyspozycja funkcjonalna poszczególnych kondygnacji jest następująca:

- kondygnacja podziemna: garaż, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne (przyłącza, rozdzielnia elektryczna i teletechniczna),

- parter: halle wejściowe do klatek schodowych, klatki schodowe K1÷K2, lokale mieszkalne, lokal usługowy, węzeł c.o. w części frontowej budynku przy klatce K2,
- 1 ÷ 3 piętro – kondygnacje mieszkalne,
- dla każdego lokalu mieszkalnego przeznacza się komórkę lokatorską zlokalizowaną w piwnicach.

7.3. Rozwiązania konstrukcyjne

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

- posadowienie bezpośrednie na płycie żelbetowej dla części garażowej i na ławach fundamentowych dla części niepodpiwniczonych
- ściany fundamentowe wylewane żelbetowe – razem z płytą fundamentową tworzyć będą tzw. wannę szczelną 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, wykańczane mineralnymi tynkami cienkowarstwowymi oraz częściowo okładzinami elewacyjnymi
- dachy płaskie w układzie stropodachów niewentylowanych z pokryciem bitumicznym lub membrana PCV i warstwą wierzchnią, ochronną z płukanego żwiru.

7.4. Rozwiązanie instalacyjne

a) Instalacje sanitarne

- instalacje wewnętrzne wodociągowe, wody zimnej i ciepłej
- instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej
- instalacja centralnego ogrzewania z ogrzewaniem płaszczyznowym zasilana z węzła ciepłego, przyłączonego do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 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 nielegalny pobór prądu,
- 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 budynku montaż instalacji paneli fotowoltaicznych zgodnie z uwagą w pkt. 6.4. d) opisu.

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 wodochronną 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 (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÷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. 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 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 - 981 m²

- w tym część nadziemna – 644 m²,

b) Kubatura – **9.885 m³**

w tym:

- część podziemna – 2.650 m³

- część nadziemna – 7.235 m³

c) Powierzchnia netto ogółem – **2.716,70 m²**

w tym:

- powierzchnia kondygnacji podziemnej (piwnice) – 848,50 m²

w tym:

- powierzchnia garażu – 757,30 m²

- powierzchnia komunikacji ogólnej na kondygnacjach nadziemnych – **286,80 m²**

d) Powierzchnia użytkowa ogółem – **1.529,80 m²**

w tym:

- lokalu usługowego (PUU) – 21 m²
- mieszkalna (PUM) – 1.508,80 m²

e) Powierzchnia użytkowa mieszkań w rozbiu na typy mieszkań -

- M1 (mieszkania jednopokojowe) – 191,40 m² tj. PUM ogółem 13,0
- M2 (mieszkania dwupokojowe) – 630,80 m² tj. PUM ogółem 41,50
- M3 (mieszkania trzypokojowe) – 686,60 m² tj. PUM ogółem 45,50

f) Liczba i struktura mieszkań -

- ilość mieszkań ogółem - 30

w tym:

- M1 - 6 szt., tj. 20 % mieszkań ogółem
- M2 - 13 szt., tj. 43 % mieszkań ogółem

w tym:

- M2_{M + SR} – 42÷48 m² – 11 szt. tj. 36,5 % mieszkań ogółem
- M2_D – 52÷55 m² – 2 szt. tj. 6,5 % mieszkań ogółem
- M3 - 11 szt., tj. 37 % mieszkań ogółem

w tym:

- M3_M – 55÷58 m² – 4 szt. tj. 13,5% mieszkań ogółem
- M3_D – 62÷64 m² – 7 szt. tj. 23,5% mieszkań ogółem

g) Średnia wielkość mieszkania

$$1.508,80 \text{ m}^2 / 30 = \mathbf{50,30 \text{ m}^2}$$

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 wydany na skutek regulacji własnościowych spowodowanych wydzieleniem działki pod budynek Grunwaldzka 64.
- 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,
 - sieci ciepłowniczej
 - energii elektrycznej
- e) Warunki techniczne przełożenia sieci ciepłowniczej biegnącej przez działkę budowlaną oraz przełożenia bądź likwidacji uwidocznionego na mapie zasadniczej innego 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 działki budowlanej na drogę wewnętrzną prowadzącą od ul. Lechickiej, położoną na terenie oznaczonym w Planie Miejscowym symbolem II.D.07/5.

Opracował
arch. Michał Bay