

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SPIS TREŚCI

1. DANE OGÓLNE	4
1.1. INWESTYCJA	4
1.2. INWESTOR	4
1.3. BIURO AUTORSKIE	4
1.4. AUTOR PROJEKTU	4
2. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE	4
2.1. PODSTAWY FORMALNE	4
2.2. PODSTAWY PRAWNE	4
3. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA	5
4. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI	5
5. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	5
6. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	5
6.1 ZGODNOŚĆ Z MPZP (teren elementarny D.D.1011.US,UT,ZP)	5
6.2 ZABUDOWA – UKŁAD URBANISTYCZNY I ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNE	11
6.3 NASŁONECZNIE NIE I PRZESŁANIANIE	11
6.4 DOSTĘP DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH I STARSZYCH	12
6.5 UKŁAD KOMUNIKACYJNY I DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	12
6.6 MIEJSCA PARKINGOWE	12
6.7 OGRODZENIE	12
6.8 GROMADZENIE ODPADÓW STAŁYCH	12
6.9 MAŁA ARCHITEKTURA	12
6.10 ZIELEŃ I TERENY REKREACYJNE	12
6.11 ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH Z TERENU	12
6.12 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	12
7. WSKAŹNIKI POWIERZCHNIOWE ZAGOSPODAROWANIA TERENU	13
8. INFORMACJA O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW ORAZ TERENIE PODLEGAJĄCYM OGRANICZONEMU UŻYTKOWANIU	13
9. INFORMACJA O WPŁYWIE EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN INWESTYCJI	13
10. CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA (INFORMACJA O ZAGROŻENIACH ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW OBIEKTÓW INWESTYCJI I OTOCZENIA)	13
11. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA	14
11.1. CHARAKTERYSTYKA POŻAROWA ZABUDOWY	14
11.2. ODLEGŁOŚĆ OD OBIEKTÓW SĄSIADUJĄCYCH	14
11.3. ZAOPATRZENIE W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARU	14
11.4. DOJAZD POŻAROWY	14
12. INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA	15

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zaświadczenia Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów oraz uprawnienia budowlane znajdują się w Załącznikach projektu budowlanego.

Spis rysunków:

Z.01.	Plan zagospodarowania terenu	– skala 1:500
Z.02.	Plansza koordynacyjna	– skala 1:500
Z.03.	Bilans terenu elementarnego	– skala 1:1000

OPIS TECHNICZNY

1. DANE OGÓLNE

1.1. *INWESTYCJA*

Budowa budynku służącego do posezonowego przechowywania jednostek pływających z zagospodarowaniem terenu przy ul. Przestrzennej w Szczecinie, dz. nr 10/3, 10/4; obręb 4004.

1.2. *INWESTOR*

POLINO Marszałek Sp. k.
ul. Pomorska 112a,
70-812 Szczecin

1.3. *BIURO AUTORSKIE*

W + ARCHITEKCI Wolski & Włosek Sp. z o.o. Sp.k.
ul. Ks. Bogusława X 1/16; 70-440 Szczecin

1.4. *AUTOR PROJEKTU*

mgr inż. arch. Rafał Wolski;
upr. bud. nr 13/ZPOIA/2006, spec. architektoniczna

2. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE

2.1. *PODSTAWY FORMALNE*

- Umowa z Inwestorem
- Wytyczne programowo – przestrzenne od inwestora
- Uchwała nr VIII/N/1245/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 15 lipca 2010r. w sprawie Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko” w Szczecinie
- Aktualny wtórnik geodezyjny wykonany przez GEOSYSTEM Olejnik, Wałęcki, Woźniak, ul. Klonowica 38/2, 71-248 Szczecin

2.2 *PODSTAWY PRAWNE*

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2020r. poz. 1333)
- Rozporządzenie z dnia 23 czerwca 2003 r. - Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. z 2003r. Nr 120 poz. 1126)
- Rozporządzenie z dnia 12 kwietnia 2002 r. - Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2020 poz. 1608)
- Rozporządzenie z dnia 11 września 2020 r. - Szczegółowy zakres i forma projektu budowlanego (Dz.U. z 2020r. poz. 1609)

3. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt zagospodarowania terenu projektu budowlanego dla inwestycji polegającej na budowie budynku służącego do posezonowego przechowywania jednostek pływających z zagospodarowaniem terenu na działce 10/3 i 10/4 z obrębu 4004, przy ul. Przestrzennej w Szczecinie.

Zakres opracowania:

- zagospodarowanie terenu dla fragmentu działki 10/3 i 10/4, obręb 4004, tj. usytuowanie projektowanej zabudowy oraz budowa elementów zagospodarowania w postaci nawierzchni utwardzonej.
Instalacja energetyczna doprowadzana do zewnętrznej ściany projektowanego budynku zostanie zrealizowana we własnym zakresie przez odpowiedniego gestora mediów, – wg odrębnych opracowań.
- budowa budynku służącego do posezonowego przechowywania jednostek pływających.

4. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

Na podstawie §13, §19, §40, §60 Dz.U.2002.750.690 z późniejszymi zmianami tj. *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* obszar oddziaływania inwestycji obejmuje działkę wskazaną jako teren inwestycji tj. 10/3 i 10/4 z obrębu 4004.

Budynek usytuowano zgodnie z §12 w/w Rozporządzenia – w odległości nie mniejszej niż 4,0m od granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz zgodnie z §272 ustęp 1 - odległość ściany zewnętrznej wznoszonych budynków od granic sąsiednich niezabudowanych działek budowlanych wynosi co najmniej połowę odległości określonej w §271 tj. 4,0m. Taka lokalizacja budynków nie powoduje objęcia sąsiednich działek obszarem oddziaływania w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy – Prawo budowlane.

5. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Przedmiotowy teren inwestycyjny położony jest w Szczecinie, na terenie województwa Zachodniopomorskiego, przy ul. Przestrzennej i obejmuje działkę inwestycyjną: nr 10/3 i 10/4. Nieruchomość jest działką przylegającą do drogi publicznej – od południa do ul. Przestrzennej. Od północy działka graniczy z akwenem wodnym, od zachodu i wschodu z terenami zabudowanymi.

W stanie istniejącym, na projektowanym fragmencie terenu opracowania znajdują się trzy budynki przeznaczone do rozbiórki (odrębnym opracowaniem i decyzją).

6. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

6.1 ZGODNOŚĆ Z MPZP (teren elementarny D.D.1011.US,UT,ZP)

Ustalenia funkcjonalne:

- Przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu, rekreacji i turystyki wodnej oraz usług hotelowych i zieleń urządzone (np. przystań żeglarska z zapleczem hotelowym);

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
 - a) gastronomia,
 - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 50 m²,
 - c) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych (w tym naprawa i konserwacja oraz sezonowe przechowywanie jednostek pływających),
 - d) obsługa firm i klientów.

Projektuje się budynek służący do sezonowego przechowywania jednostek pływających.

Ustalenia ekologiczne:

- Teren przylega do granicy obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu w strefie brzegowej obowiązuje **§ 6 ust. 2 pkt 2**;
 - o zakazuje się lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na gatunki ptaków i ich siedliska objęte prawną ochroną przyrody w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 - ostoja ptasia Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB 320003 oraz siedliska przyrodnicze i gatunki roślin i zwierząt objęte prawną ochroną przyrody w granicach obszaru projektowanej ostoi siedliskowej Natura 2000 Dolna Odra PLH 320037; lokalizacje pozostałych inwestycji dopuszcza się pod warunkiem zminimalizowania ingerencji w środowisko przyrodnicze przy uwzględnieniu oddziaływania na stan ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków, dla ochrony których wyznacza się obszary NATURA 2000, oraz trwałość istnienia sieci tych obszarów;

Planowana inwestycja nie ingeruje w środowisko przyrodnicze.

- Teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;

Bez zmian.

- Teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z **§ 6 ust. 2 pkt 7**;
 - o w wyznaczonym na rysunku planu obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) w strefach brzegowych: rz. Regalicy, Jez. Dąbie, kan. Dąbska Struga, pomiędzy brzegiem a zasięgiem zabudowy od strony akwenu (wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) albo najbliższą granicą terenu elementarnego komunikacji drogowej – w przypadku zakazu zabudowy kubaturowej na terenie przyległym do akwenu, zabrania się wznoszenia budowli oraz zmian ukształtowania terenu ograniczających przepływ wód powodziowych oraz zabrania się sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej krawędzi brzegu lub służącej do umacniania brzegu; ustalenie nie dotyczy realizacji umocnień brzegowych i związanego z nimi podwyższenia terenu;
- W strefie brzegowej nie projektuje się nowej zabudowy. Projektowane zagospodarowanie terenu nie zmienia ukształtowania terenu, nie ogranicza przepływu wód powodziowych oraz nie zakłada sadzenia drzew i krzewów.**
- b) na pozostałej części obszaru, w nowej zabudowie o charakterze stałym nakazuje się podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki parteru budynków na poziom

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

co najmniej 1,65 m n.p.m. (ponad poziom wód powodziowych) za wyjątkiem obiektów służących do postoju i magazynowania sprzętu pływającego oraz jednostek pływających, a także projektowanie konstrukcji obiektów w sposób zapewniający im stateczność w przypadku powodzi oraz stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą;

Projektowany budynek służy do przechowywania jednostek pływających, wobec tego poziom posadzki nie został podniesiony do ww poziomu, konstrukcja obiektu zapewnia stateczność w przypadku powodzi a użyte materiały budowlane posiadają podwyższoną odporność na wodę.

- Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
Powierzchnia biologicznie czynna dla terenu elementarnego wynosi 65,14 %. Przedstawione graficznie na rysunku nr Z.03.
- Dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje **§ 6 ust. 2 pkt 4 i 6**;
 - o w strefie brzegowej Jez. Dąbie oraz rz. Regalicy nasadzenia zieleni oraz jej urządzenie muszą nawiązywać do specyfiki siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk i siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt występujących w tej strefie i objętych ochroną prawną w obszarze NATURA 2000;
 - o zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu o cechach wymienionych w § 5 pkt 27 lit. b, c, d i e oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, wycinki drzew gatunków niepożądanych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic ustalonych w planie, z przebudową i modernizacją lotniska oraz dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych wycinki pojedynczych drzew; ustalenie nie dotyczy pasów terenu pomiędzy brzegiem Jez. Dąbie i brzegiem kan. Dąbska Struga a zasięgiem zabudowy od strony akwenów, oznaczonym na rysunku planu liniami zabudowy;

Nie planuje się wycinki istniejącego drzewostanu i zakrzewień

- Wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.1008.KS nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 12,0 m;

Nie dotyczy.

- Przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych warunkuje się:
 - a) prowadzeniem prac w sposób nie wpływający negatywnie na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych występujących w granicach obszaru NATURA 2000 i siedlisk gatunków zwierząt, dla ochrony których wyznaczono obszar Natura 2000,
 - b) realizacją pirsów i pomostów nie może ograniczać możliwości wykorzystania akwenu Jez. Dąbie przez ptaki.

Nie dotyczy.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- Nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

Bez zmian.

- ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:

a) harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych widzianej od strony Jez. Dąbie, m.in. poprzez: utrzymanie zieleni niskiej (bez skupisk zieleni wysokiej) na terenie znajdującym się pomiędzy umocnieniami brzegowymi a obszarem zabudowy, usytuowanie zabudowy poprzecznie do brzegu jeziora i ul. Przestrzennej w formie budynków wolno stojących o maksymalnej szerokości frontów od strony jeziora: 20,0 m i minimalnej szerokości prześwitów (odległości) pomiędzy budynkami: 10,0 m, oraz obniżenia wysokości zabudowy o charakterze stałym, sytuowanej od strony jeziora - o co najmniej o 3,0 m względem maksymalnej wysokości zabudowy określonej w pkt 4,

Szerokość frontu od strony jeziora wynosi 20,0 m.

b) harmonijnej pierzei od strony terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), m.in. poprzez: ujednolicenie wysokości zabudowy frontowej, zachowania przejrzystości zagospodarowania terenu pozwalającego na kontakt wzrokowy użytkownika ulicy z jeziorem (jednostkami pływającymi), dostosowanie materiałów elewacyjnych i kolorystyki budynków do otaczającej zieleni naturalnej np. kamień, ceramika, drewno – o ciemnych barwach nie kontrastujących z zielenią drzew;

Bez zmian.

- Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

Udział powierzchni zabudowy dla działki budowlanej wynosi 27,76 %. Przedstawione graficznie na rysunku nr Z.01.

- Maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 4 kondygnacje nadziemne do 15,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a; maksymalna wysokość zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m n.p.m.;

Wysokość zabudowy wynosi 8,15 m od poziomu terenu.

- Dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - o nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, między innymi do ograniczeń dopuszczalnej całkowitej wysokości obiektów budowlanych oraz dopuszczalnej wysokości obiektów naturalnych (drzew), określonych przez wyznaczone dla Lotniska Szczecin-Dąbie:
 - a) powierzchnie podejścia do pasów startowych (o nachyleniu 1:20, 1:25, 1:30) i powierzchnie boczne przejściowe (o nachyleniu 1:5), w których obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości obiektów budowlanych oraz obiektów naturalnych, w tym obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, oznaczone na rysunku planu,
 - b) powierzchnię poziomą wewnętrzną (znajdującą się na zewnątrz od wyznaczonej krawędzi powierzchni podejść i powierzchni bocznych przejściowych), w której

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

obowiązuje stała dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych oraz obiektów naturalnych: 46,0 m n.p.m.;

Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu nie znajduje się w obszarze ograniczenia całkowitej dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Szczecin-Dąbie.

- Dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;

Projektowany dach stromy o takich samych kątach nachylenia połaci.

- Dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej Jez. Dąbie w głąb lądu na odległość nie większą niż 15,0 m; nabrzeża przystosowuje się do cumowania jednostek pływających oraz kotwienia pomostów, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6;

Nie dotyczy.

- Dopuszcza się realizację pomostów postojowych dla jednostek pływających o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6;

Nie dotyczy.

Na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;

Nie dotyczy.

- Realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;

Bez zmian.

- W odległości do 20,0 m od brzegu Jez. Dąbie zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego, masztów flagowych oraz nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m²; na pozostałym obszarze maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 4,5 m oraz maksymalna powierzchnia informacyjna jednej reklamy/nośnika eksponowanej od strony terenu D.D.1062.KD.Z i D.D.1008.KS: 7,0 m²;

Nie dotyczy.

- dopuszcza się lokalizację wbudowanych lub wolno stojących naziemnych stacji telefonii komórkowej i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych pod warunkiem:

- a) braku negatywnego wpływu na przelatujące ptaki,
- b) nie powodowania ograniczeń dla ruchu lotniczego.

Nie dotyczy.

Ustalenia zasad parcelacji:

- Nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;

Nie dotyczy.

Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m²;

Nie dotyczy.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- Kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna): 90°;

Nie dotyczy.

Minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m;

Nie dotyczy.

- Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;

Nie dotyczy.

Ustala się dostęp publiczny do terenu i nabrzeży;

Nie dotyczy.

- Dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

Nie dotyczy.

Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- Obsługa z terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna); dopuszcza się połączenie z terenem D.D.1062.KD.Z poprzez nie więcej niż dwa zjazdy;

Nie dotyczy.

- Liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

Zgodnie z § 6 ust. 5 pkt 3 dla obiektu magazynowego przyjmuje się 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych. Do obsługi projektowanego obiektu nie planuje się zatrudniania dodatkowych pracowników.

Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);

Bez zmian.

- Wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV - z dopuszczeniem jej dyslokacji w granicach terenu elementarnego oraz przebudowy, rozbudowy i remontu;

Nie dotyczy.

- Do czasu realizacji kanalizacji ściekowej w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) pozostawia się istniejącą lokalną oczyszczalnię ścieków;

Bez zmian.

- Elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

Bez zmian.

Ustalenia ogólne:

- § 6 ust. 2 pkt 1;

wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;

Uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji zamykają się w granicach działki budowlanej.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- § 6 ust. 2 pkt 3;
wszelkie prace i przedsięwzięcia zmieniające sposób użytkowania terenu nie mogą powodować pogorszenia właściwego stanu ochrony priorytetowych siedlisk przyrodniczych oraz właściwego stanu ochrony gatunków zwierząt i ich siedlisk, dla ochrony których powołano obszar Natura 2000, a w szczególności:
 - a) lasu łęgowego (kod 91EO) występującego w terenach elementarnych: D.D.1007.ZN, D.D.1080.ZN, D.D.1026.ZN oraz D.D.1031.ZN,
 - b) siedliska bytowania bobra, występującego w terenie elementarnym D.D.1080.ZN,
 - c) siedliska bytowania gąsiorka, występującego w terenie elementarnym D.D.1007.ZN;**Inwestycja nie powoduje pogorszenia stanu ochrony priorytetowych siedlisk przyrodniczych oraz właściwego stanu ochrony gatunków zwierząt i ich siedlisk. Teren elementarny na którym się znajduje nie należy do ww.**
- § 6 ust. 2 pkt 5;
w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca (olsza czarna, grab zwyczajny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy); stosowanie pozostałych gatunków ozdobnych drzew, krzewów i bylin dopuszcza się w granicach terenów zabudowanych lub rekreacyjnych (w szczególności już ze sztucznie nasadzona zielenią średnią i wysoką); zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
Projektuje się nasadzenia w postaci zieleni parawanowej wskazane na rysunku zagospodarowania terenu.
Brzoza brodawkowata: 9 szt.
- § 6 ust. 3 pkt 20;
obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne wbudowuje się w budynki lub zespoły garaży lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony widoków: z ulicy, z ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, z terenów zieleni urządzonej i usług o dostępie ogólnym lub publicznym, od akwenu;
Miejsce gromadzenia odpadów stałych sytuuje się w otoczeniu zieleni parawanowej (wskazane na rysunku zagospodarowania terenu).

6.2 ZABUDOWA – UKŁAD URBANISTYCZNY I ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNE

Budynek zaprojektowano jako wolnostojący o kształcie regularnego, wydłużonego prostokąta, zlokalizowanego krótszym bokiem równolegle do ulicy Przestrzennej. Budynek jednokondygnacyjny, w konstrukcji szkieletowej z dachem stromym.

6.3 NASŁONECZNIE I PRZESŁANIANIE

Projektowany budynek zlokalizowano w takiej odległości od innych obiektów aby umożliwić naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Spełniono wymagania zgodnie z § 13 Warunków Technicznych.

Projektowany budynek nie wpływa na ograniczenie nasłonecznienia pomieszczeń sąsiednich budynków – zgodnie z wymaganiami § 60 Warunków Technicznych.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

6.4 DOSTĘP DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH I STARSZYCH

Cały teren inwestycji jest dostępny dla osób niepełnosprawnych i starszych. Teren inwestycji jest płaski.

6.5 UKŁAD KOMUNIKACYJNY I DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Planuje się powiększeniu placu manewrowego przed budynkiem między północną elewacją budynku a brzegiem.

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie bezpośrednio poprzez działkę 10/3 do drogi publicznej. Zjazd istniejący, z drogi publicznej - z ul. Przestrzennej.

6.6 MIEJSCA PARKINGOWE

Dla planowanej inwestycji zapewniono na działce budowlanej niezbędną dla potrzeb planowanej inwestycji ilość miejsc parkingowych.

Wymagana ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych całego zamierzenia wynosi: 0 MP tj. 2 MP na 5 zatrudnionych oraz 0 miejsc postojowych dla rowerów tj. 0,2 / 5 zatrudnionych.

Łącznie zapewniono 0 MP dla samochodów osobowych i 0 miejsc postojowych dla rowerów.

6.7 OGRODZENIE

Nie przewiduje się ogrodzenia terenu własnego inwestycji.

6.8 GROMADZENIE ODPADÓW STAŁYCH

Odpady stałe (socjalno-bytowe) gromadzone będą w szczelnych pojemnikach (uwzględniających ich segregację) z przykryciem. Zlokalizowane będą na utwardzonym placu w okolicy projektowanego obiektu, w otoczeniu zieleni parawanowej (9 szt. brzozy brodawkowatej wkomponowanej w istniejący drzewostan). W obiekcie brak pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Odległość do granicy działki wynosi ponad 25 m. Projektowane miejsce gromadzenia odpadów stałych jest więc zgodne z wymaganiami § 22 i § 23 Warunków Technicznych.

6.9 MAŁA ARCHITEKTURA

Nie dotyczy.

6.10 ZIELEŃ I TERENY REKREACYJNE

Planowana inwestycja nie przewiduje wycinki istniejącego drzewostanu. Zieleń niska planowana wokół projektowanego budynku.

6.11 ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH Z TERENU

Wody opadowe z dachu budynku odprowadza się za pomocą rynien i rur spustowych do projektowanej instalacji kanalizacji deszczowej. Przy projektowanym budynku znajdują się istniejące elementy odwodnienia.

Bilans powierzchni odwadnianej w terenie się nie zmienia.

Zmiany naturalnego spływu wód opadowych nie będą powodować ich kierunku na sąsiednie nieruchomości.

6.12 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Projektuje się instalację kanalizacji deszczowej do zebrania wód opadowych z dachu budynku.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projektowany budynek wymaga podłączenia do sieci elektroenergetycznej. Zostanie ona zrealizowana we własnym zakresie przez odpowiedniego gestora mediów.

7. WSKAŹNIKI POWIERZCHNIOWE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Powierzchnia opracowania fragmentów działek 10/3, 10/4:	3 516,10 m² (100,00 %)
w tym:	
- powierzchnie zabudowy:	976,15 m² (27,76 %)
- powierzchnie utwardzone:	779,95 m ²
- powierzchnie biologicznie czynne:	1 760,00 m ²
<u>Zestawienie procentowe terenu elementarnego:</u>	
Powierzchnia terenu elementarnego:	58 262 m ² (100,00 %)
Powierzchnia biologicznie czynna	38 878 m² (66,73 %)

8. INFORMACJA O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW ORAZ TERENIE PODLEGAJĄCYM OGRANICZONEMU UŻYTKOWANIU

Nie dotyczy.

9. INFORMACJA O WPLYWIE EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN INWESTYCJI

Nie dotyczy.

10. CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA (INFORMACJA O ZAGROŻENIACH ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW OBIEKTÓW INWESTYCJI I OTOCZENIA)

Planowana inwestycja nie należy do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska i nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko – zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 24.09.2002r. w sprawie obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Powierzchnia podlegająca przekształceniom jest mniejsza niż 4ha a projektowana wielkość parkingów nie przekracza 5 000m². Planowana inwestycja nie wpływa również ujemnie na higienę i zdrowie użytkowników.

Projektowana hala do poryzozonowego przechowywania jednostek pływających jest uzupełnieniem większego założenia (objętego osobnym postępowaniem) zakwalifikowanego jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pn.: „Inteligentny port jachtowy – Marina Yacht Residence Szczecin” dla którego uzyskano Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 03.10.2022, znak: WOŚr-VII.6220.1.20.2022.KM i jednocześnie określono warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Na podstawie obowiązujących przepisów (warunki techniczne, przepisy przeciwpożarowe, przepisy z zakresu ochrony środowiska) stwierdza się, że przyjęte rozwiązania projektowe nie ograniczają możliwości zagospodarowania lub zabudowy sąsiednich nieruchomości, a tym samym nie znajdują się one w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Odpady stałe (socjalno-bytowe) gromadzone będą w szczelnych pojemnikach z przykryciem w specjalnie przygotowanym miejscu. Śmietnik jest łatwo dostępny dla wyspecjalizowanej firmy wywożącej odpady na wysypiska komunalne. Sposób gromadzenia odpadów zapewnia możliwość selektywnej zbiórki. Wywóz śmieci odbywać się będzie przez wyspecjalizowane firmy na podstawie umów zawartych z Inwestorem.

11. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

11.1. CHARAKTERYSTKA POŻAROWA ZABUDOWY

Typ zabudowy: budynek do przechowywania jednostek pływających

Kategoria pożarowa: PM Q \leq 500

Grupa wysokości: N (budynki niski)

11.2. ODLEGŁOŚĆ OD OBIEKTÓW SĄSIADUJĄCYCH

Projektuje się budynek wolnostojący, zlokalizowany w odległości 11,70 m od najbliższego budynku istniejącego (w strefie PM Q \leq 500). Budynki istniejące stanowią zabudowę magazynową – wymagana minimalna odległość pomiędzy budynkami wynosi 8m.

11.3. ZAOPATRZENIE W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARU

Wymagane zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości min. 10 l/s zapewnione będzie z istniejącego hydrantu w drodze publicznej - ulicy Przestrzennej. Odległość hydrantu do chronionego obiektu wynosi 70 m. Wymagana ilość wody do celów pożarowych o ciśnieniu dyspozycyjnym min. 0,2 MPa zostanie zapewniona z istniejącej sieci miejskiej.

11.4. DOJAZD POŻAROWY

Droga pożarowa dla budynku nie jest wymagana z uwagi na przynależność budynku do kategorii zagrożenia ludzi: PM i powierzchni strefy pożarowej nie przekraczającej 1 000 m².

UWAGA!
EWENTUALNE ZMIANY DO PROJEKTU NALEŻY UZGODNIĆ Z PROJEKTANTEM. WSZYSTKIE WYMIARY NALEŻY SPRAWDZIĆ NA MIEJSCU BUDOWY PRACE BUDOWLANE NALEŻY WYKONYWAĆ ZGODNIE ZE SZTUKĄ BUDOWLANĄ, OBOWIAZUJĄCYMI PRZEPISAMI I NORMAMI ORAZ POD NADZOREM KIEROWNIKA BUDOWY Z UPRAWNIENIAMI BUDOWLANYMI DO KIEROWANIA I NADZOROWANIA ROBOTAMI W SPECJALNOŚCI KONSTRUKCYJNO BUDOWLANEJ. WSZELKIE ZASTOSOWANE MATERIAŁY POWINNY POSIADAĆ CERTYFIKATY ZGODNOŚCI ATESTY I DOPUSZCZENIA DO STOSOWANIA W BUDOWNICTWIE

Opracowanie:

mgr inż. arch. Marta Włosek
upr. bud. nr 14/ZPOIA/OKK/2008

mgr inż. arch. Rafał Wolski
upr. bud. nr 13/ZPOIA/2006

12. INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

(wg. Dz. U. Nr 120 poz. 1126)

1. NAZWA I ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:

Budynek służący do posezonowego przechowywania jednostek pływających przy ul. Przestrzennej w Szczecinie.

2. INWESTOR:

POLINO Marszałek Sp. k.
ul. Pomorska 112a, 70-812 Szczecin

3. PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Rafał WOLSKI, upr. proj. 13/ZPOIA/2006

4. ZAKRES ROBÓT ORAZ KOLEJNOŚĆ REALIZACJI:

- Roboty związane z urządzeniem zaplecza i placu budowy w zakresie: ogrodzenie, oświetlenie oznakowania placu budowy, pomieszczenia higieniczno - sanitarne i socjalne pracowników, rozmieszczenie sprzętu ratunkowego i pierwszej pomocy, utwardzenie wjazdu, dojeżdż oraz dojazdów pożarowych, urządzenie miejsca składowania materiałów budowlanych wraz z oznaczeniem stref ochronnych wynikających z przepisów odrębnych - strefy magazynowania i składowania materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych, urządzenie zbrojarni i węzła produkcji betonu oraz pracy sprzętu zmechanizowanego i pomocniczego.

- Roboty ziemne:

- wykopy pod projektowane pale żelbetowe prefabrykowane
- wykopy pod projektowane instalacje zewnętrzne

- Roboty budowlano-montażowe:

- montaż i demontaż szalunków elementów fundamentowych;
- wykonanie konstrukcji stalowej;
- wykonanie ścian szkieletowych;
- wykonanie pokrycia dachowego, obróbki blacharskie (parapety, rynny, rury spustowe), izolacje przeciwwilgociowe, przeciwwodne i ciepłe;
- montaż i demontaż typowych rusztowań (rusztowania nietypowe powinny być: wykonane według projektu)
- wykonanie instalacji;
- montaż stolarki i elementów wykończeniowych

Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną i pod nadzorem osoby uprawnionej.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

5. WYKAZ ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH:

Na działce znajduje się łącznie 5 obiektów budowlanych – szczegóły wg projektu zagospodarowania terenu. Trzy obiekty przeznaczone są do rozbioru (wg odrębnej decyzji).

6. ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI MOGĄCE STWARZAĆ ZAGROŻENIE:

Głównym zagrożeniem jest istniejąca infrastruktura terenu w postaci linii energetycznych, wszelkie maszyny budowlane użyte na budowie, szalunki wykopów o ścianach pionowych i wykopy w których będą prowadzone roboty związane z realizacją inwestycji.

7. WSKAZANIE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ WYSTĘPUJĄCYCH PODCZAS REALIZACJI ROBÓT BUDOWLANYCH, OKREŚLAJĄCE SKALĘ I RODZAJE ZAGROŻEŃ ORAZ MIEJSCE I CZAS ICH WYSTĄPIENIA

- roboty ziemne - obsunięcie skarpy wykopu, porażenie prądem w sytuacji braku wyznaczonej strefy niebezpiecznej w pobliżu linii energetycznej (należy zachować szczególną ostrożność przy pracach prowadzonych w niebezpiecznej odległości od linii energetycznych), możliwość zapłonu lub wybuchu gazu przy pracach w rejonie istniejących gazociągów
- roboty budowlane-montażowe - możliwość upadku (prace na wysokościach), zabezpieczenia dróg komunikacyjnych
- roboty zbrojarskie - ręczne przenoszenie elementów zbrojenia
- roboty betonowe - nie dopuścić do przecięcia desekowania mieszanką betonową
- roboty instalatorskie - porażenie prądem

8. WSKAZANIE PROWADZENIA INSTRUKTAŻU PRACOWNIKÓW PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO PROWADZENIA ROBÓT SZCZEGÓLNIE NIEBEZPIECZNYCH

Robotnicy przed przystąpieniem do robót budowlanych powinni być przeszkoleni w zakresie eksploatacji urządzeń transportu i pracy na rusztowaniach oraz pracy na wysokości w podnośnikach koszowych. Pracownicy powinni posiadać stosowne dokumenty dopuszczające ich do pracy na wysokości. Z uwagi na specyfikę robót rozbiorczych zaleca się, aby zespół roboczy był przeszkolony zarówno teoretycznie jak i praktycznie w zakresie robót przewidzianych projektem.

Rodzaje prac przed rozpoczęciem, których należy przeprowadzić szkolenie:

- obsługa urządzeń transportu bliskiego;
- prace wymagające asekuracji;
- prace transportowe (transport ciężki);
- prace transportowe w transporcie zbiorowym;
- prace psychofizyczne (obsługa podnośników, żurawi, praca operatorów maszyn budowlanych, praca kierowców pojazdów o masie całkowitej powyżej 16t. i długości powyżej 12.0m)

Roboty budowlane prowadzić przestrzegając przepisy zawarte w: Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47, poz. 401).

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

9. WSKAZANIA ŚRODKÓW TECHNICZNYCH I ORGANIZACYJNYCH ZAPOBIEGAJĄCYCH NIEBEZPIECZEŃSTWOM WYNIKAJĄCYCH Z WYKONYWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH W STREFACH SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA ZDROWIA, W TYM ZAPEWNIAJĄCYCH BEZPIECZNĄ I SPRAWNĄ KOMUNIKACJĘ, UMOŻLIWIAJĄCĄ EWAKUACJĘ NA WYPADEK POŻARU, AWARII I INNYCH ZAGROŻEŃ.

- Na czas prowadzenia robót należy zabezpieczyć przyległy teren przed dostępem osób postronnych.
- Roboty realizować zgodnie z wytycznymi zawartymi w projekcie budowlanym.
- Zastosowane urządzenia, w tym maszyny i urządzenia transportu bliskiego oraz sprzęt muszą być wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem, dokumentacją oraz instrukcjami; roboty prowadzić przy pomocy sprawnych narzędzi i urządzeń; sprawność narzędzi i urządzeń potwierdzać jednostronnym dokumentem wystawionym przez osobę uprawnioną w wymaganych terminach; zasilanie urządzeń i narzędzi wykonać i zgodnie z obowiązującymi wymogami oraz poddać niezbędnym odbiorom ; do pracy z zastosowaniem w/w dopuszczać jedynie osoby uprawnione i odpowiednio przeszkolone; roboty prowadzić zgodnie z wymogami BHP, nadzoru i sztuki budowlanej; stanowiska robocze zabezpieczyć w podręczny sprzęt p/poż.;
- Zastosowane sprzęt mechaniczny i środki transportu muszą być wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem, dokumentacją oraz instrukcjami; roboty prowadzić przy pomocy sprawnego sprzętu mechanicznego i środków transportu; sprawność w/w potwierdzać jednostronnym dokumentem wystawionym przez osobę uprawnioną w wymaganych terminach; zasilanie sprzętu wykonać i zgodnie z obowiązującymi wymogami oraz poddać niezbędnym odbiorom ; do pracy z zastosowaniem w/w dopuszczać jedynie osoby uprawnione i odpowiednio przeszkolone; drogi ruchu oznakować; roboty prowadzić zgodnie z wymogami BHP, nadzoru i sztuki budowlanej
- Do użytkowania dopuszczać jedynie sprawne, kompletne elementy rusztowań oraz drabin, o konstrukcji zgodnej z obowiązującymi przepisami; prowadzić stały dozór stanu technicznego elementów; na czas robót rusztowania i drogi komunikacyjne zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych i dewastacją;
- Przy wszelkich pracach, przy których niezbędne jest korzystanie z linii i urządzeń energetycznych, należy stosować wszelkie możliwe obniżenia napięcia (oświetlenie); przy stosowaniu napięcia 220 V i wyższego obowiązuje bezwzględna kontrola linii i urządzeń energetycznych w zakresie ochrony przeciwporażeniowej i oporności izolacji tychże; należy stosować typowe rozdzielnice prądu oraz inne sprzęty energetyczne posiadające konieczne dopuszczenia i oceny zgodności z obowiązującymi wymogami; zabrania się stosowania wszelkich prowizorycznych podłączeń;
- Plac budowy wyposażić w wymagany sprzęt p.poż; poszczególne stanowiska robocze wyposażić w podręczny sprzęt p/poż.; zapewnić wymagany dojazd p./poż.;
- W przypadku jakiegokolwiek wątpliwości związanej z prowadzeniem robót budowlanych należy zwrócić się do autorów projektu.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- Transport gruntu mineralnego (do zasypania wykopów) realizować tylko po wyznaczonych drogach przez kierownika oraz przy użyciu sprawnych środków technicznych.
- Kierownik budowy zobowiązany jest do opracowania planu "bioz", zgodnie z art. 21a Prawa Budowlanego.
- Roboty budowlane winny być prowadzone pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia.
- Używać sprzętu elektrycznego posiadającego uziemienie oraz aktualne atesty na bezpieczeństwo przed porażeniem. Pracownicy powinni obowiązkowo posiadać ubrania robocze wraz z kaskami ochronnymi, rękawicami i obuwem.
- W czasie trwania robót przeprowadzać dla osób zatrudnionych na budowie instruktaż stanowiskowy, w czasie którego należy omówić sposób prowadzenia robót, występujące i mogące wystąpić zagrożenia oraz sposoby zabezpieczeń.
- Należy zapewnić stały dostęp pracowników do telefonu alarmowego, wykazu numerów telefonów i adresów najbliższego punktu opieki lekarskiej, straży pożarnej, policji, a także apteczki oraz środków i urządzeń przeciwpożarowych.
- Należy wykonać i oznakować drogi umożliwiające ewakuację, komunikację i dojazd do wozu straży pożarnej lub karetki pogotowia. Tych dróg i wyjazdów nie wolno zastawiać, a tym bardziej wykorzystywać na cele składowania. Muszą być w każdej chwili dostępne.

Opracowanie:
mgr inż. arch. Rafał Wolski
upr. bud. nr 13/ZPOIA/2006