

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.0 Cel i podstawa opracowania.

1.1 Cel opracowania.

Przedmiotem projektu jest projekt budowlany zespołu budynków garażowych na działce nr 189/29, 159/36, 159/39 oraz 184/19 obręb101 Bytów, jedn. ewid. Bytów w miejscowości Bytów wraz z elementami niezbędnej infrastruktury technicznej. Zakres inwestycji obejmuje zespół budynku garażowego, teren z wjazdami, i niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem.

1.2 Zestawienie materiałów i dokumentów przyjętych za podstawę opracowania.

1. Ustawa o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. 80 poz. 717z późn.zm.)
Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.-Prawo budowlane (Dz.U. z dnia 25 sierpnia 1994 r, z późn.zm.)
w tym art.3 ust.2a
2. Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500 22-02-2021r .
Sporządzona 07.07.2021r. przez Z.U.G. Geopunkt s.c. - Geodetę uprawnionego Jakuba Smantka, Zbigniewa Lewandowskiego - kier.robót / L.dz.rob.8/2021, PODGiK w Bytowie.
ID.6640.1064.2021 Układ wsp. "2000/18", p.o. "EVRS2007" i przyjęta do zasobu geodezyjnego 06-08-2021 w zasobie kartograficznym starostwa bytowskiego mapy do celów projektowych nr.rej.P2201.2021.1654
3. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego osiedla „Gdańska” - uchwała nr XXIV/199/97 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 23.04.1997 r.
4. Uzgodnienie Projektu Zagospodarowania Terenu przez Burmistrza Miasta Bytowa
5. Materiały do projektowania
 - Koncepcja architektoniczna sporządzona w czerwcu 2021 i przyjęta przez inwestora do opracowania – w formie projektu budowlanego
 - Dokumentacja geotechniczna MS-GEOTECHNIKA ul. Kruczkowskiego 7, 77-100 Bytów , mgr inż. Marcin Sylka Tomasz Oktaba Upr. Geolog. MOŚZNiL nr VII-1237 , Czerwiec 2021
 - Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej
 - Inwentaryzacja foto i oględziny działki i krajobrazu – czerwiec 2021
6. Odpowiednie przepisy szczegółowe .
 - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.-Prawo budowlane
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 07 kwietnia 2004 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U.2019.1065 t.j. z dnia 2019.06.07)z późn.zm.

1.3 Istniejący stan zagospodarowania.

Teren dla projektowanej zabudowy oznaczony na projekcie zagospodarowania terenu (rys. nr PZ1) literami ABCDE objęty jest w MPZP /miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/ nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Rzędne terenu na którym projektowana

jest zabudowa wynosi -3,3 m do +0,5m od poziomu posadowienia parteru +-000=160,7 m.n.p.m, ukształtowanie terenu oraz układ dróg wewnętrznych umożliwia dostęp do projektowanych garaży na dwóch poziomach. Powyższy teren jest nieuzbrojony, niezabudowany, otwarty. Znajdują się na nim nasypy z wykopów budowlanych oraz samosiejna zieleń drzewiasta w wieku 4-20 lat.. Przeprowadzona wizja lokalna i wykonanie badań podłoża wykazują dobre warunki gruntowe do posadowienia projektowanego obiektu. Obiekt – t.j. działka budowlana nr 189/29, 159/36,159/39 oraz 184/19 na osiedlu mieszkaniowym przy ul.Zwycięstwa o powierzchni ok. 2676 m², przeznaczona do zabudowy i zagospodarowania. Na sąsiedniej działce nr ewid.212 zlokalizowany jest budynek garażowy dla 30 samochodów. O podobnej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. [Inwestor - t.j. BSM w Bytowie jest właścicielem nieruchomości – t.j. przedmiotowych działek nr 189/29, 159/36,159/39 oraz współwłaścicielem działki nr 212

Infrastruktura

W bliskości działek znajdują się:

- sieć kanalizacji deszczowej, (brak możliwości podłączenia)
- sieć energetyczna niskiego napięcia.
- sieć wodociągowa-p-poż/do 75m
- układ dróg wewnętrznych dostępnych dla pojazdów o c.c do 3,5t

Teren przylegający do przedmiotowej działki to osiedle mieszkaniowe zabudowane budynkami wielorodzinnymi oraz budynek garażowy dla 30 pojazdów.

1.4 Projektowane zagospodarowanie działki.

Dostęp dla pojazdów z działki nr 159/37 – będącej własnością inwestora oraz działki 212 – będącej współwłasnością inwestora zgodnie z MPZP i w uzgodnieniu obsługi komunikacyjnej z – Gminą Bytów – uzgodnienie PZ z dnia 26-09-2021 / *załączone do cz.opisowej projektu zagosp.*

W zakresie infrastruktury – dla przedmiotowej inwestycji projektuje się :

- przyłączy elektrycznego::
- odprowadzenie i zagospodarowanie wód deszczowych na teren działki -poprzez rozsącenie powierzchniowe na powierzchniach chłonnych dla wód opadowych,

W zakresie zabudowy:

- zabudowę zespołem budynku garażowego dostępnego na dwóch poziomach – z poziomu +-00 t.j 160,7 mpm oraz z poziom -2,9 t.j 157,8mnpm . Zaprojektowano zespół z dachem dwuspadowym, symetrycznym w układzie szczytowym, o wysokości kalenicy – rzędnej +6,26 m oraz +4,37.

Poza tym projekt przewiduje lokalizację następujących elementów zagospodarowania terenu:

- tereny zieleni izolacyjnej i rekreacyjnej w tym skarpy niwelujące nachylenie terenu
- mur oporowy z prefabrykowanych elementów żelbetowych
- utwardzenie terenu – drogi pieszce i pieszojezdne z nawierzchnią chłonną dla wód opadowych
- niwelację terenu do projektowanych poziomów
- adaptację zieleni drzewiastej niekolidującej z projektowaną zabudową, nowe nasadzenia

- likwidację zieleni drzewiastej w miejscach projektowanych: niwelacji terenu i dojazdów oraz zabudowy

Powyższe zaprojektowano zgodnie i w oparciu o warunki zawarte w Miejscowym Planie zagospodarowania przestrzennego aktualnym dla przedmiotowego terenu i w oparciu o obowiązujące przepisy. W formie graficznej przedstawia to rysunek projektu zagospodarowania terenu oz.jako PZ-1 oraz rysunki w projektach branżowych.

1.5 Zestawienie powierzchni Bilans w stosunku do powierzchni działki – obszaru lokalizacji - dz. nr 189/29, 159/36,159/39 obręb101 Bytów, jedn.ewid.Bytów

- Powierzchnia działki :2766 m²-100%
- Powierzchnia zabudowy zespołu budynków garażowych.....395 m²-14,28%
- Powierzchnia dróg wewn - pieszych: 100 m²-3,62%
- Powierzchnia dróg wewn. pieszojezdnych / o nawierzchni chłonnej :1070 m²-38,68%
- Powierzchnia zieleni / o nawierzchni chłonnej/ :924 m²-33,82%
- Powierzchnia zieleni - skarpy/ o nawierzchni chłonnej/:196 m².-7,09%
- Powierzchnie uzupełniające:81 m²-2,93%

- powierzchnia nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki -14,28<20%
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 40,91%>30%
- udział powierzchni chłonnych dla wód opadowych 79,59%
- wymagana liczba drzew koroniastych wg wskaźnika 0,5 szt/1002 pow ter.otwartych- 14 szt wskazano lokalizację 6-szt projektowanych i min.10 szt adaptowanych / w kwaterze zieleni wysokiej / drzew koroniastych

1.6 Dane o ochronie terenu.

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839) nie należy do grupy: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; obszar objęty planowaną inwestycją znajduje się na terenie otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, gdzie obowiązuje uchwała nr 146/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1461) oraz ograniczenia określone rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego Nr 15/2003 z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie ustanowienia „Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Słupi” (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2003 r. Nr 83, poz. 1362): - na obszarze otuliny Parku obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i podejmowania przedsięwzięć mogących degradować walory przyrodnicze i krajobrazowe Parku; planowana inwestycja położona jest poza istniejącymi i projektowanymi obszarami chronionymi w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000; planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 117; z uwagi na związaną z tym lokalizację w strefie wysokiej ochrony należy: - ograniczyć wszelkie działania, które mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych; - zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

W granicach terenu objętego wnioskiem nie występują obszary, obiekty oraz stanowiska archeologiczne podlegające ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2020, poz. 282);

1.7 Wpływ eksploatacji górniczej – bark wpływu – nie dotyczy

1.8 Wpływ na środowisko i zdrowie, obszar oddziaływania

Przedmiotowa inwestycja nie wymaga postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko. Nie przewiduje się zmiany wpływu na stan środowiska – gdyż proces adaptacji terenu i jego eksploatacji odbywał się będzie z zachowaniem reguł ochrony środowiska, a zakres robót budowlanych nie spowoduje szkodliwych zmian w ukształtowaniu terenu, docelowego sposobu użytkowania terenu. Użytkowanie terenu i zabudowy, bilans terenu oraz projektowana zieleń zrekompensują zabudowanie terenu – w stopniu określonym w Planie Miejscowym. Nie spowoduje to zwiększenia szkodliwego wpływu. Technologia robót budowlanych wymaga czasowego wyłączenia z użytkowania – przestrzeni w której prowadzone będą roboty (patrz Informacja w sprawie dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia). Odległości do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, granic spełniają wymogi przepisów szczegółowych – w tym RMI z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019, poz. 1065 ze zm)

1.8.1 ochrona interesów osób trzecich

- projekt budowlany zapewnia poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu wymogów:
 - art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2020, poz. 1333 ze zm.),
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019, poz. 1065 ze zm.),
 - innych przepisów odrębnych;
- wnioskowana inwestycja nie powoduje:
 - utrudnienia w dojazdach i dojazdach do sąsiednich nieruchomości,
 - pogorszenia warunków technicznych tych posesji,
 - zmian w stosunkach wodnych na gruntach sąsiednich;
- planowane zamierzenie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach; nie wywołuje na terenach sąsiednich żadnych uciążliwości powodowanych przez: hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby; poziom emisji przenikających na nieruchomości sąsiednie nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w Polskich Normach oraz obowiązujących w danym zakresie przepisach szczególnych;
- wody opadowe z połaci dachowych oraz z pozostałych powierzchni utwardzonych nie będą odprowadzane na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich; wody opadowe oraz ścieków nie będą odprowadzane na grunty sąsiednie, nie będą też zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza zmieniać kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- zabrania się odprowadzania jakichkolwiek ścieków, spływów z terenów utwardzonych w obrębie nowej zabudowy do systemu rowów melioracyjnych, sąsiednich zbiorników i cieków wodnych oraz studzienek wyłączonych z eksploatacji – nie dotyczy to przedmiotowej inwestycji ;
- ewentualne warunki zajęcia terenów sąsiednich na czas prowadzenia robót budowlanych oraz kolizje z istniejącą infrastrukturą należy uzgodnić z odpowiednimi zarządcami lub właścicielami;
- na podstawie mapy do celów projektowych - na terenie przedmiotowych działek brak kolizji z istniejącą infrastrukturą , odległości od napowietrznej linii energetycznej jest spełniona.

1.9 Warunki geotechniczne i gruntowe.

Na podstawie Dokumentacja geotechniczna wykonana przez Badania geotechniczne i geologiczno-inżynierskie MS-GEOTECHNIKA ul. Kruczkowskiego 7, 77-100 Bytów, mgr inż. Marcin Sylka Tomasz Oktaba Upr. Geolog. MOŚZNiL nr VII-1237, Czerwiec 2021

Grunty Określone jako nośne, umożliwiające posadowienie bezpośrednie, na projektowanym poziomie ok 2,9m poniżej poziomu terenu, Z w/w dokumentacji wynika:

W obszarze badań podłoża nie zaobserwowano: niekorzystnych zjawisk geologicznych lub procesów geodynamicznych destabilizujących podłoże gruntowe; występowania mineralnych gruntów słabonośnych lub gruntów pochodzenia organicznego; warstw gruntów antropogenicznych z wyjątkiem stropowych stref podłoża; warstw gruntów próchnicznych; zagrożeń związanych z zaburzeniami tektonicznymi i glacitektonicznymi; **OPINIA GEOTECHNICZNA NAZWA ZADANIA: BUDOWA BUDYNKU GARAŻOWEGO LOKALIZACJA: DZ. NR: 159/39, 189/29; OBREB: Bytów-101 [0004]; JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: Bytów-M [220102_4] Strona 6 z 7** terenów o naruszonej stateczności; zjawiska sufozyjności i obecności gruntów zapadowych; zagrożenia zjawiskiem ekspansywności gruntów ze względu na brak w podłożu gruntów pęczniejących; wód gruntowych w całym zbadanym podłożu. 8.2. Do obliczeń należy przyjmować wartości charakterystycznych parametrów geotechnicznych zamieszczonych w Tablicy 2 po uwzględnieniu współczynników bezpieczeństwa zgodnie z normą PN-81/B-03020. 8.3. Obszar inwestycji nie znajduje się na terenach osuwiskowych, jak również na terenach zagrożonych ruchami masowymi. 8.4. Obszar inwestycji nie znajduje się na terenach zagrożonych podtopieniami. 8.5. Ocena warunków gruntowo-wodnych w obszarze inwestycji: W wyniku przeprowadzonych badań stwierdza się, że w podłożu występują korzystne warunki gruntowo-wodne dla projektowanej inwestycji, w tym posadowienia bezpośredniego. Wyjątek stanowi warstwa A tj. podłoże zbudowane z gruntów antropogenicznych. Są to grunty słabonośne dla charakterystyki przedmiotowej inwestycji. 8.6. Strefa przemarzania dla rejonu badań zgodnie z PN-81/B-03020 wynosi $H_z=1.0$ m p.p.t. 8.7. Prace ziemne należy prowadzić zgodnie z PN-B-06050:99 i PN/B-03020. Prowadzenie robót ziemnych w okresie mrozów – ogólne zalecenia normowe w okresie mrozów można wykonywać tylko nasypy z gruntów niespoistych, przy zachowaniu warunków specjalnych, determinujących prawidłowe wykonanie nasypu o wymaganym zagęszczeniu; w okresie mrozów grunt należy odspajać w sposób ciągły, aby nie przemarzał, w przypadkach dłuższych przerw (ponad 2 h) odsłonięte powierzchnie robocze powinny być przykryte odpowiednim materiałem ochronnym lub pozostawioną albo nasypaną warstwą spulchnionego gruntu; teren, na którym przewiduje się wykonanie wykopów w okresie mrozów, powinien być zabezpieczony przed przemarzaniem. 8.8. Ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego W świetle przekazanych przez Inwestora zamierzeń inwestycyjnych (pkt. 3) oraz na podstawie uzyskanych wyników badań geotechnicznych i ich interpretacji (pkt. 7), a także pod względem uwarunkowań geologiczno-inżynierskich (pkt. 5) – warunki gruntowe z uwagi na ich stopień skomplikowania ustala się, jako PROSTE (WG ROZPORZĄDZENIA MINISTRA TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI MORSKIEJ Z DNIA 25 KWIETNIA 2012R. W SPRAWIE USTALANIA GEOTECHNICZNYCH WARUNKÓW POSADOWIENIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH DZ. U. Z 27 KWIETNIA 2012R., POZ. 463). Według powyższego Rozporządzenia przedmiotowa inwestycja kwalifikuje się do PIERWSZEJ KATEGORII GEOTECHNICZNE

Opis opracowałmgr inż. arch. Krzysztof Bogusławski