

Spis treści

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU - OPIS TECHNICZNY	2
1. PRZEDMIOT INWESTYCJI	2
2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	2
3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU	2
4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI / SPEŁNIENIE ZAPISÓW DLCP	3
5. INFORMACJA O DZIAŁCE - REJESTR ZABYTKÓW	3
6. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ	3
7. INFORMACJE O CÉCHACH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA	3
8. INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU	3
9. WARUNKI OCHRONY POŻAROWEJ	3
10. ANALIZA MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII	4
11. GOSPODARKA ODPADAMI	4
12. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU	4

SPIS TREŚCI CZĘŚCI RYSUNKOWEJ

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – PLANSZA PODSTAWOWA	PZT001
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – PLANSZA KOORDYNACYJNA SIECI	PZT002

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU - OPIS TECHNICZNY

(opis techniczny opracowany na podstawie art. 34 ust. 6 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane - Dz.U. 2020 poz. 1333 z późniejszymi zm.)

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Budowa otwartego terenu rekreacyjnego z dwoma pawilonami modułowymi, sceną, elementami małej architektury, miejscami parkingowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Przewiduje się realizację inwestycji w dwóch etapach, których zakres oznaczono na planszy zagospodarowania terenu. Etap 1 obejmuje realizację strefy wejściowej z miejscami parkingowymi oraz dwoma pawilonami modułowymi, Etap 2 obejmuje realizację części rekreacyjnej z elementami sceny i elementami małej architektury.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Obszar Inwestycji zlokalizowany jest po południowej stronie ul. Głównej w miejscowości Lubin, gmina Międzyzdroje. Obszar Inwestycji objęty wnioskiem składa się z 2 działek (nr 169/1, 169/2) o łącznej powierzchni 0,3 ha (2.976 m²) oraz działki drogowej drogi gminnej (10 dr, ul. Główna), w której wskazano lokalizację przyłączy dla Inwestycji. Teren sąsiaduje od zachodu i wschodu bezpośrednio z działkami budowlanymi, od południa ograniczony jest skarpą schodzącą w kierunku Zalewu Szczecińskiego. Teren pełnił funkcję nieformalnego boiska, obecnie jest nie zagospodarowany. Teren nie jest użytkowany rolniczo. Teren niezabudowany, niezurbanizowany, pokryty niską szatą roślinną z pojedynczymi krzewami. Na terenie istnieją dwie wiaty rekreacyjne z paleniskiem na ognisko, które pozostają w niezmienionej formie i lokalizacji w ramach projektowanego zagospodarowania terenu. Teren nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (zwanym dalej MPZP). Dla Inwestycji wydano Decyzję Lokalizacji Celu Publicznego.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU

3.1. projektowane obiekty i urządzenia budowlane:

- dwa pawilony modułowe wolnostojące o wymiarach ok. 6x3 m wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi (instalacja kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektrycznej),
- chodniki, dojazdy wewnętrzne,
- miejsca parkingowe,
- ogrodzenie od strony działek budowlanych w formie żywopłotu,
- ogrodzenie drewniane od strony skarpy,
- obiekty małej architektury (min.: śmietniki, urządzenia rekreacyjne dla dzieci, totemy informacyjne, stacja naprawy rowerów, stojaki rowerowe, ławki i siedziska, portal widokowy, napis przestrzenny, blokady wjazdu, kioski informacyjne i plenerowy stelaż dla ekspozycji prac artystycznych lub na tablice informacyjne),
- scena otwarta z widownią w postaci siedzisk na terenie,

3.2. Projektowane instalacje zewnętrzne:

Sieci wodociągowej

- Woda dostarczana będzie z sieci wodociągowej dn 160PCV znajdujące się w ulicy Głównej.
- Woda pobierana będzie na potrzeby socjalno – bytowe, i przeciwpożarowe.
- Dodatkowo zaprojektowano odejście z hydrantem nadziemnym.
- Na terenie inwestycji wykonana zostanie studnia wodomierzowa.
- Woda doprowadzona zostanie do budynku WC, Informacji turystycznej i punktu poboru wody.
- Ciepła woda na potrzeby budynku WC i Info. przygotowywana będzie w elektrycznych pojemnościowych podgrzewaczach wody.

Sieci kanalizacji sanitarnej

- Ścieki socjalno-bytowe z projektowanego obiektu projektuje się odprowadzić do kanalizacji sanitarnej dn200 znajdującej się w ulicy Głównej.
- Ścieki projektuje się odprowadzić grawitacyjnie.

W zakresie kanalizacji deszczowej

- Wody opadowe odprowadzane będą na teren inwestycji.

Sieci elektrycznej

- Zasilanie obiektu realizowane będzie z sieci Enea Operator poprzez złącze kablowe pomiarowe zlokalizowane przy granicy działki.
- Zasilanie oświetlenia terenu realizowane oprawami typu LED na słupach o wysokości 4m. Moc oprawy 41W, 6136 lumenów. Zasilanie z projektowanej szafy SO.
- Przy scenie projektuje się złącze wyposażone w gniazda celem zasilania tymczasowego wyposażenia sceny (oświetlenie sceniczne, nagłośnienie).

Projektowane obiekty i urządzenia zlokalizowane są na działce / terenie wg załącznika graficznego projektu zagospodarowania terenu.

3.3. Układ komunikacyjny

Wjazd na teren przewidziano bezpośrednio z ul. Głównej (działka 10 dr). Dojazdy szerokości min. 5m, przejazdy między miejscami min. 5.7m. Nawierzchnie przepuszczalne. W sumie zaprojektowano 21 miejsc postojowych (w tym jedno dla osób NPS). Zjazd uzgodniony z zarządcą drogi.

3.4. Sieci uzbrojenia terenu

W przyległej ulicy Głównej.

3.5. Ukształtowanie terenu i zieleni

Wg załącznika graficznego projekt zagospodarowania terenu. Projektowane zagospodarowanie terenu w oparciu o istniejące rzedne terenu na projektowanym terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie granic z działkami przyległymi oraz ukształtowanie fragmentu terenu w części otwartej widowni terenowej z siedziskami. Zabezpieczenie przed spływaniem wód opadowych na teren sąsiednich nieruchomości stanowić będzie ukształtowanie terenu oraz system korzenny zielonego ogrodzenia. Jako „zero” projektowe przyjęto rzedną: +45.8 m.n.p.m. Na projektowanym terenie występują „proste warunki gruntowe” wg opinii geotechnicznej.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI / SPEŁNIENIE ZAPISÓW DLCP

Szczegółowe zestawienie powierzchni wg rysunku Projekt Zagospodarowania Terenu. Projekt oparto o zapisy Decyzji Lokalizacji Celu Publicznego z dnia 20 maja 2021 r. Teren zaprojektowano bez naruszenia praw właścicieli i terenów sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami technicznymi. Projektuje się stosowanie proekologicznych elementów sieci elektrycznej w postaci lamp solarnych.

DANE LICZBOWE	POWIERZCHNIA
POWIERZCHNIA TERENU OPRACOWANIA, w tym:	2976 m ²
ETAP 1	1357 m ²
ETAP 2	1619 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY, w tym:	217 m ² (7.3%)
PAWILONY MODUŁOWE	36 m ²
SCENA / TARAS WIDOKOWY	181 m ²
POWIERZCHNIA DOJAZDÓW	602 m ²
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH	268 m ²
POWIERZCHNIA UTWARDZONYCH DOJŚĆ	394 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	1495 m ² (50.2%)
LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH (w tym 1 dla NPS)	21 szt.

Spełnienie zapisów DLCP dla terenu inwestycji:

- projektuje się funkcje zgodnie z zapisami DLCP,
- powierzchnia zabudowy 217 m², tj. 7.3% – spełniono (wymagane: maks. 230 m²),
- powierzchnia biologicznie czynna 1495 m², tj. 50.2% – spełniono (nie wskazano),
- wysokość pawilonów modułowych 3.0m z dachem płaskim – spełniono (max. 4.5 m)
- odległość zabudowy pawilonów od frontu działki 42.5 m (spełniono: nieprzekraczalna linia zabudowy 6.0m)

5. INFORMACJA O DZIAŁCE- REJESTR ZABYTEKÓW

Projektowany teren nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Projektowany obiekt nie znajduje się na działce w granicach terenu górniczego.

7. INFORMACJE O CECHACH ZAGROZEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA

Projektowany obiekt nie stwarza zagrożeń dla środowiska, higieny i zdrowia użytkowników i ich otoczenia.

8. INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU

Nie występują.

9. WARUNKI OCHRONY POŻAROWEJ

Realizowany program zagospodarowania terenu nie zawiera obiektów powodujących zagrożenie ludzi pod względem ochrony pożarowej, jednakże zaprojektowano dojazd techniczny do wszystkich stref projektowanego terenu, który ma parametry techniczne umożliwiające wjazd na teren służbom ochrony pożarowej.

10. ANALIZA MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII

10.1. Energia geotermalna

Brak możliwości.

10.2. Energia promieniowania słonecznego

W projekcie uwzględniono zastosowanie lamp solarnych w oświetleniu terenu, kiosków informacyjnych z zasilaniem energią słoneczną. Możliwe jest również zamówienie pawilonów modułowych z systemem paneli fotowoltaicznych na dachu.

10.3. Energia wiatru

Nie ma zastosowania.

10.4. Energia geotermalna

Nie ma zastosowania.

10.5. Podsumowanie

Jednym uzasadnionym w kontekście projektowanego terenu wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii jest zastosowanie zasilania energią solarną dla wybranych elementów zagospodarowania terenu i pawilonów modułowych.

11. GOSPODARKA ODPADAMI

Odpady gromadzone będą w pojemnikach lokalnych projektowanych przy latarniach oświetlenia terenu. Dostęp dla służb asenizacyjnych zapewniają utwardzone chodniki i dojazdy.

12. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

- Informacja o obszarze oddziaływania obiektu opracowana na podstawie art. 34 ust. 3 pkt. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawa budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1333 z późniejszymi zmianami).
- Obszar oddziaływania inwestycji wskazano w oparciu o art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawa budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1333 z późniejszymi zmianami) oraz Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. – w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz. 1065 z późniejszymi zmianami).

12.1. Oddziaływanie na powietrze atmosferyczne

W trakcie budowy projektowanych domów wykorzystywane będą środki transportu oraz maszyny budowlane spalające paliwo w silnikach spalinowych (benzyna lub olej napędowy). Będzie to emisja niezorganizowana, chwilowa, o niewielkim zasięgu, która ustanie po wykonaniu prac związanych z koniecznością użycia specjalistycznego sprzętu. Ilość emitowanych z tego tytułu spalin i zawartych w nich substancji szkodliwych nie wpłynie negatywnie na stan środowiska naturalnego na terenie działki przeznaczonej pod zainwestowanie, ani też na stan środowiska naturalnego na działkach sąsiednich. Wynikać to będzie z faktu, iż czas realizacji budowy będzie niewielki, a jej zakres ograniczony jedynie do działki inwestycyjnej. Również maszyny budowlane i środki transportu zostaną wykorzystane wyłącznie w przypadku takiej konieczności – większość prac będzie prowadzone bezemisyjnie – wykonanie prac ręcznie. Na etapie eksploatacji projektowane pawilony ogrzewane będą energią elektryczną.

12.2. Oddziaływanie na klimat akustyczny

Realizacja prac inwestycyjnych wiąże się również z emisją hałasu do środowiska z uwagi na konieczność zastosowania specjalistycznych maszyn budowlanych oraz środków transportu. Oddziaływanie akustyczne na etapie realizacji Inwestycji będzie znikome. Należy jednak podkreślić, że na etapie realizacji przedsięwzięcia urządzenia stanowiące źródła hałasu o wysokim poziomie mocy akustycznej wykorzystywane będą tylko w porze dziennej, przy jednoczesnym ograniczeniu ich pracy w godzinach wieczornych (dostarczenie materiałów budowlanych na miejsce realizacji, wykonanie prac przy wykorzystaniu betoniarki). Do prac będzie dopuszczany sprzęt o ważnych przeglądach technicznych spełniający wymogi Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. z r. 2005 nr 263, poz. 2202). Realizacja przedsięwzięcia będzie prowadzona w taki sposób, aby w maksymalnym stopniu ograniczyć możliwość nakładania się oddziaływań akustycznych, natomiast towarzysząca pracom inwestycyjnym emisja hałasu będzie krótkotrwała, o charakterze lokalnym i ustanie po zrealizowaniu zamierzonych prac budowlanych. Jak wynika z danych przekazanych przez Inwestora, na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłem emisji hałasu będzie ruch pojazdów odwiedzających teren, w związku z czym emisja ta będzie marginalna.

12.3. Oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne

Jak wskazano powyżej planowane obiektami nie podpiwniczonymi. Przedsięwzięcie nie wymaga zatem wykonywania głębokich wykopów pod planowane zagospodarowanie, które mogłyby doprowadzić do zmiany stosunków wodnych na terenie działki inwestycyjnej oraz w jej bezpośrednim otoczeniu. Przewiduje się wykonanie niezbędnych wykopów pod fundamenty elementów sceny i małej architektury oraz wykopów pod niezbędną infrastrukturę.

W celu zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed jego ewentualnym zanieczyszczeniem, do prac budowlanych zastosowany zostanie sprawny sprzęt posiadający atesty do wykonywanych prac, natomiast plac budowy zostanie wyposażony w stosowną ilość sorbentów na wypadek wystąpienia ewentualnych sytuacji awaryjnych w postaci rozlewów substancji ropopochodnych. Ekipa budowlana będzie korzystać z przenośnego sanitariatu typu toi-toi, opróżnianego przez wyspecjalizowane w tym zakresie podmioty. Natomiast wody opadowe z placu budowy z uwagi na fakt, że nie będą zanieczyszczone, będą spływały powierzchniowo do gruntu.

Na etapie eksploatacji z uwagi na charakter przedsięwzięcia (przestrzeń rekreacyjna), nie będzie ono negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne z uwagi na uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową. Zasilanie w wodę oraz odbiór wytworzonych ścieków odbywać się będzie przy wykorzystaniu sieci wodno-kanalizacyjnej. Wody opadowe z terenu przedsięwzięcia będą odprowadzane bezpośrednio do gruntu. Na terenie inwestycyjnym brak jest eksploatowanych ujęć wód podziemnych.



Planowane przedsięwzięcie nie wiąże się z ingerencją w zasoby wodne jednolitych części wód powierzchniowych, w zlewni których będzie realizowane. Przedsięwzięcie będzie zaopatrywane w wodę z instalacji wodociągowej, nie przewiduje się również odprowadzania ścieków z terenu inwestycyjnego bezpośrednio do wód. Tym samym przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie na elementy biologiczne, fizykochemiczne i hydromorfologiczne kształtujące potencjał ekologiczny. Nie ma ryzyka zakłócenia przepływu wód podziemnych, ich zanieczyszczenia (odprowadzanie ścieków poprzez systemy kanalizacji), czy też ograniczenia zasobów ilościowych (pobór wody z sieci wodociągowej). Z uwagi na zakres planowanego przedsięwzięcia oraz zaproponowane rozwiązania w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego, nie należy się spodziewać, aby mogło ono przyczynić się do nieosiągnięcia wyznaczonych dla wspomnianych jednolitych części wód celów środowiskowych.

Oddziaływanie na środowisko przyrodnicze

Inwestycja zlokalizowana będzie poza obszarami chronionymi. Teren wg danych GDOŚ nie jest objęty formami ochrony przyrody - nie leży granicach parków krajobrazowych, Parków Narodowych, rezerwatów, obszarów chronionego krajobrazu i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych. Teren nie jest również objęty obszarem Natura 2000.

Planowane przedsięwzięcie (zgodnie z danymi ze strony <http://mapa.korytarze.pl/>) nie będzie realizowane w granicach korytarzy ekologicznych. W związku z powyższym planowane zagospodarowanie, nie zakłóci funkcjonowania istniejących korytarzy ekologicznych.

12.4. Oddziaływanie na krajobraz

Obszar objęty przedsięwzięciem identyfikuje się jako krajobraz niezagospodarowany w małej miejscowości. Z uwagi na skalę i niską intensywność zabudowy Inwestycja nie wpłynie znacząco na istniejący krajobraz, natomiast wzmocni jego walory przez stworzenie unikalnego punktu widokowego.

12.5. Obszar oddziaływania:

Obszar oddziaływania Inwestycji zamyka się w ramach planowanego zagospodarowania terenu. Obszar Inwestycji ma powierzchnię łączną 0.3 ha i nie znajduje się w obszarze chronionym.

Opracował:

arch. Katarzyna Krasowska