

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Przedmiot całego zamierzenia budowlanego

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa zespołu ośmiu budynków rekreacji indywidualnej w ramach usług turystycznych typ. A i B oraz budynku usługowego (sala spa) projektowanych na dz. nr 124/4 obręb Jezierzany gm. Postomino.

Ponadto w ramach projektu zagospodarowania terenu inwestycja obejmuje budowę wewnętrznego układu komunikacyjnego w postaci dojazdów do budynków i instalacji na działkach. Projekty przyłączy wg odrębnego opracowania.

Istniejący stan zagospodarowania działki

Działka nr 124/4 jest zabudowana budynkami letniskowymi (a1, a12, a2), budynkiem usługowym (u), teren częściowo zielony, częściowo utwardzony. Rzędne terenu kształtują się na poziomie 4,6 – 4,89 m.n.p.m. Na działce zlokalizowane są sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektryczna. Grunty w ewidencji rolnej oznaczone jako Bi, RIVa. Teren oznaczony w miejscowym planie zagospodarowania gminy Postomino jako W.28ML/UT – teren zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) z dopuszczeniem usług turystycznych, handlu i gastronomii.

3. Projektowane zagospodarowanie działki, w tym:

a. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Na działce nr 124/4 zapewniono istniejące urządzenie do gromadzenia nieczystości stałych – śmietnik - zlokalizowany w odległości 17 metrów od granicy z działką 1343/2. Zapewniono istniejące i nowoprojektowane sieci wodociągowe PE Dn 40 z sieci i kanalizacji sanitarnej PVC Dn 160 do istniejącej sieci oraz elektryczne YDY5x10mm² z istniejącego przyłącza, drenaż opaskowy Dn PVC Dn 100. Projektuje się chodniki, dojazdy oraz miejsca postojowe. Projektuje się pasma nasadzeń drzew i krzewów chroniące przed hałasem komunikacyjnym.

b. Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków

Ścieki i woda będą odprowadzane/doprowadzone do/z istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej zlokalizowanej w działce inwestora, przyłącza według oddzielnego opracowania. Ze względu na brak sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe zagospodarowane na nieutwardzony teren działki inwestora w sposób nie zakłócający

warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich poprzez istniejące ukształtowanie terenu uniemożliwiający zakłócenie warunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich. Do ich ujmowania wód projektuje się wpusty deszczowe z osadnikami. Wody deszczowe przed odprowadzeniem do gruntu muszą spełniać warunki, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi. Po rozpoznaniu warunków geologicznych sączenie wody gruntowej występuje na ok. 0,5 m.p.p.t. Badany obszar charakteryzuje się prostą budową podłoża a warunki geotechniczne umożliwiają bezpośrednie posadowienie projektowanych budynków.

Układ komunikacyjny

Komunikacja dla działki nr 124/4 poprzez istniejący zjazd na teren działki inwestora na istniejące i nowoprojektowane miejsca parkingowe, miejsca parkingowe, dojścia i chodniki jako tereny utwardzone.

Sposób dostępu do drogi publicznej

Dla działki nr 124/4 dostęp do drogi publicznej bezpośrednio z działki przyległej drogowej tj. dz nr 41 obręb Jezierzany gm. Postomino. Działka objęta opracowaniem posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Nadmorskiej).

Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Na działce nr 124/4 projektuje się przyłącza wodne Dn 40, na głębokości 1,2m p.p.t. z istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacyjne PVC Dn 160 na głębokości 0,8 m p.p.t. do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, przyłącze elektryczne YDY5x10mm² na głębokości 0,7 m p.p.t., drenaż opaskowy PVC Dn 100 na głębokości 0,8m – wszystkie przyłącza poza terenem działki według oddzielnego opracowania.

Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki

Ukształtowanie terenu i zieleni zgodnie z projektem zagospodarowania działki.

4. Zestawienie powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, przy czym powierzchnia zabudowy nie obejmuje części zewnętrznych budynku takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony

Dz. nr 124/4:

Powierzchnia zabudowy projektowana – 289,48 m²

Powierzchnia zabudowy istniejąca – 611,99 m²

tj. 12% < 35% pow. działki

a. Powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników

Powierzchnia dróg, placów i chodników wraz z dojazdem i układem komunikacyjnym na terenie działki zgodnie z projektem zagospodarowania.

Dz. nr 124/4:

Powierzchnia dróg i parkingów projektowana – 136m²

Powierzchnia dróg i parkingów istniejąca – 2271m²

Ilość stanowisk projektowanych stanowisk postojowych – 16.

b. Powierzchnia biologicznie czynna

Dz. nr 124/4, 51% > 50%

c. Powierzchnia innych części terenu, niezbędnych sprawdzenia zgodności z ustaleniami MPZP

Dz. nr 124/4:

Powierzchnia działki

– 7718m²

Wskaźnik intensywności zabudowy

– 0,20

Wysokość budynku do najwyższej kalenicy – 6,53m / 5,68m (druga kondygnacja jako poddasze użytkowe – zgodnie z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego)

Geometria dachów

– 30° i 40° -zgodnie z planem

Szerokość elewacji frontowej

– 11m/10,12m

Powierzchnia biologicznie czynna

– 51% > 50%

Linie zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy 6m od granicy dz. drogowej zewnętrznego układu działki.

5. Informacje i dane:

a) o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane

Zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach, na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy uregulować sposób postępowania z wytworzonymi odpadami.

Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów wynikające z wymagań ustawy Prawo Ochrony Środowiska z dn. 27 kwietnia 2001r.

b) czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków czy zamierzenie budowlane

lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską

Teren nie jest wpisany do rejestru zabytków.

W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, delegatura w Koszalinie, ul. Zwycięstwa 125

c)określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w granicach terenu górniczego

d)o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi

Inwestycja zgodna przepisami art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane oraz innymi przepisami.

Zapewnione zostanie poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnione interesów osób trzecich.

Inwestycja nie będzie uciążliwa dla otoczenia, nie pogorszy warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich (dojazdy, parkowanie, funkcji obiektów). Uciążliwość inwestycji nie będzie wykraczać poza granicę działki oraz ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także negatywnie wpływać na środowisko.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi

Nie zmienia się parametrów w tym zakresie.

ZAOPATRZENIE W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARU

Z projektowanego hydrantu Dn 80 zgodnie z rysunkiem projektu zagospodarowania terenu.

DROGI POŻAROWE

Droga pożarowa nie jest wymagana.

Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania

obiektu budowlanego lub robót budowlanych

Przy projektowanych pracach budowlanych zastosowane zostaną rozwiązania sprawdzone w krajowej praktyce. Projektowana budowa polegała będzie na budowie zespołu budynków rekreacji indywidualnej w ramach usług turystycznych oraz budynku usługowego (sali spa)

Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Wyznaczenia obszaru oddziaływania przedsięwzięcia dokonano w oparciu o art. 3 pkt. 20 Prawa budowlanego, który stanowi, że przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu.

Analizę obszaru oddziaływania obiektu w związku z przedmiotową inwestycją przeprowadzono na podstawie niżej wymienionych aktów prawnych:

Analiza przepisów stosowanych przy określaniu obszaru oddziaływania obiektu

Lp.	Przepisy	Przepis / ograniczenia
1.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zmianami)	art. 5 ust. 1 – projektowany obiekt nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w tym przepisie wymagań ogólnych
13.	Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zmianami)	Określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w zależności od rodzaju zabudowy – inwestycja nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu
21.	Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446)	Ograniczenia dotyczące zabudowy w otoczeniu zabytków (art. 9, art. 16, art. 17, art. 19) – brak ograniczeń
22.	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 r. Nr 47, poz. 401)	§ 21 ust. 2 – W projekcie zawarta jest informacja Bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
24.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zmianami) lub Decyzja o warunkach zabudowy	Inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
25.	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 z 2002r. poz. 690 z późniejszymi zmianami)	Usytuowanie budynku z uwagi na przestąpienie i Zacienienie (§13; §60) Miejsca postojowe (§18; §19) Miejsca gromadzenia odpadów stałych (§23) Studnie i zbiorniki bezodpływowe (§31, §36, §38) Zieleń i urządzenia rekreacyjne (§40) Bezpieczeństwo pożarowe (§271, §272, §273) Usytuowanie budynku na działce budowlanej w stosunku do granic tej działki (§12) - Uwzględniając wyżej wymienione podstawy prawne obszar inwestycji nie wykracza poza obszar oddziaływania działki objętej opracowaniem.

Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje działkę na której projektowane są budynki.

Oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Ja, niżej podpisany

po zapoznaniu się z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo budowlane” (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333) zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt. 3 tej ustawy

oświadczam, że projekt zagospodarowania działki dla inwestycji

„budowa zespołu budynków rekreacji indywidualnej w ramach usług turystycznych, budynku usługowego,, na działce nr 124/4 obręb Jezierzany gm. Postomino.

został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Zawartość projektu budowlanego spełnia wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu i formy dokumentacji projektowej, a dokumentacja projektowa jest kompletna z punktu widzenia celu jakiemu ma służyć.

.....
mgr inż. arch. Piotr Adamowski
nr upr. 25/PO/KK//227/2008 w spec. archit.

.....
tech. bud. Zofia Kozłowska
nr upr. GP-KZ-7342/91/94

.....
tech. elekt. Zbigniew Abramowicz
nr upr. UAN/N/7210/481/87