

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	
<b>I. CZĘŚĆ OPISOWA</b>		<b>Numer strony</b>
<b>1.</b>	<b>WSTĘP</b>	<b>2</b>
<b>1.1.</b>	Podstawa opracowania dokumentacji	2
<b>1.2.</b>	Przedmiot opracowania dokumentacji	2
<b>2.</b>	<b>PODSTAWOWE DANE WYJŚCIOWE</b>	<b>2</b>
<b>2.1.</b>	Opis stanu istniejącego	2
<b>2.2.</b>	Miejscowy plan zagospodarowania terenu	2
<b>II. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA</b>		<b>5</b>

## **I. CZĘŚĆ OPISOWA**

### **1. WSTĘP**

#### **1.1. Zamawiający**

Gmina Miasto Szczecin  
Zakład Usług Komunalnych  
ul. Ku Słońcu 125a  
70 – 080 Szczecin

#### **1.2. Wykonawca**

DROVIA Bogdan Bloch  
ul. Kolorowa 36  
72-006 Mierzyn

#### **1.3. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja stanu istniejącego na potrzeby inwestycji pn.: „Budowa ciągu spacerowego, obiektów małej architektury w miejscu publicznym wraz z oświetleniem na działkach ewid. nr 8/2 i 10/2 obręb 3022 w Szczecinie.”

#### **1.4. Formalna podstawa prawna**

Podstawę opracowania stanowi Umowa zawarta pomiędzy Wykonawcą, a Zamawiającym – Gminą Miasto Szczecin.

#### **1.5. Podstawa opracowania dokumentacji**

- Umowa
- Wizja lokalna
- Mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1: 500
- Aktualne normy, wytyczne i katalogi obowiązujące w budownictwie drogowym
- Ustalenia inwestorskie.

## **2. INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO**

Przedsięwzięcie jest realizowane w północno zachodniej części Polski, w województwie zachodniopomorskim w obrębie granic administracyjnych Miasta Szczecin na działkach o nr ewid. 8/2, 10/2 obręb 3022 zlokalizowanych pomiędzy ul. Widuchowską i ul. Paproci.

### **2.1. Opis stanu istniejącego**

Teren na którym zaprojektowano ciąg spacerowy charakteryzuje się dużą różnicą poziomów, jest porośnięty licznymi drzewami i krzewami w różnym stanie zdrowotnym. Częściowo przeobrażony podczas prac związanych z budową boiska.

### **2.2. Miejskowy plan zagospodarowania terenu**

Zakres inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania terenu „ŻELECHOWA - WIDUCHOWSKA” w Szczecinie (UCHWAŁA NR XXVI/769/21 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia z dnia 23 lutego 2021 r.) i znajduje się w terenie elementarnym P.Z.7010.ZP oraz częściowo z przyłączem elektroenergetycznym w teren elementarny P.G.4015.KD.D dla których przyjęto następujące ustalenia:

#### **Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

##### **§ 6. 3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

5) w terenach: P.Z.7001.MW,U, P.Z.7012.KD.D, P.G.4001.MW,U, P.G.4002.KM, P.G.4003.MW,U, P.G.4004.MW,U, P.G.4005.U, P.G.4008.MW,U, P.G.4010.MW,U, P.G.4011.KD.D, P.G.4012.KD.Z, P.G.4013.U, P.G.4014.ZP, P.G.4016.KDW oraz części terenów: **P.Z.7010.ZP, P.Z.7013.KD.D, P.G.4006.U, P.G.4015.KD.D ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której zachowany jest układ przestrzennoarchitektoniczny;**

- **WARUNEK SPEŁNIONY** (strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajduje się poza zakresem opracowania)

9) w terenach: P.Z.7003.ZP, P.Z.7004.MW,U, P.Z.7005.P, P.Z.7006.MW,U, P.Z.7007.KSP, P.Z.7008.P, P.Z.7009.P, **P.Z.7010.ZP**, P.Z.7012.KD.D, P.Z.7013.KD.D, P.Z.7014.KD.D, P.Z.7015.E, P.G.4001.MW,U, P.G.4002.KM, P.G.4003.MW,U, P.G.4004.MW,U, P.G.4005.U, P.G.4006.U, P.G.4008.MW,U, P.G.4010.MW,U, P.G.4011.KD.D, P.G.4012.KD.Z, P.G.4013.U, P.G.4014.ZP i części terenów: P.Z.7001.MW,U, P.Z.7002.ZP, P.Z.7011.ZD, P.G.4007.KK, P.G.4009.ZD, **P.G.4015.KD.D**, P.G.4016.KDW, P.G.4017.KD.L ustala się strefę E ochrony ekspozycji, określoną na rysunku planu, w granicach której ochronie podlegają:

a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry i Jeziora Dąbie na panoramę układu historycznego osiedla Żelechowa i osiedla Gołęcino, - **WARUNEK SPEŁNIONY**

b) przedpole i tło widoku z rzeki Odry i Jeziora Dąbie na zespół zabudowy przemysłowej dawnego młyna parowego, później olejarni przy ul. Dębogórskiej 31 – 33; - **WARUNEK SPEŁNIONY**

10) w obrębie strefy E ochrony ekspozycji obowiązuje:

a) budowanie harmonijnej sylwety w widoku od strony rzeki Odry i Jeziora Dąbie, - **WARUNEK SPEŁNIONY**

b) budowanie harmonijnej sylwety w widoku od strony linii kolejowej, - **NIE DOTYCZY**

c) utrzymanie niezakłóconych widoków z przestrzeni publicznych (ulic, toru wodnego, terenów zieleni, terenu kolejowego), - **WARUNEK SPEŁNIONY**

d) utrzymanie bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe z rzeki Odry; - **WARUNEK SPEŁNIONY**

## **§ 16. Teren elementarny P.Z.7010.ZP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona ogólnodostępna, wody stojące i płynące; - **WARUNEK SPEŁNIONY**

2) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP,US, oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się:

a) usługi sportu, rekreacji i rozrywki, w tym administracji obiektów sportowych,

b) usługi towarzyszące w zakresie: obsługi obiektów sportowych, w tym: sale konferencyjne, jeden obiekt handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży 100 m<sup>2</sup>,

c) jeden budynek zamieszkania zbiorowego związany z obsługą terenu;

- **NIE DOTYCZY**

3) zakazuje się lokalizacji sportów motorowych.

- **NIE DOTYCZY**

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) ustala się zachowanie cieku Grzęziniec płynącego w otwartym korycie w terenie wydzielenia wewnętrznego 3.WS, oznaczonego na rysunku planu, w którym obowiązuje:

a) zakaz zasypywania i zabudowy cieku, - **NIE DOTYCZY**

**b) zakaz realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych, - WARUNEK SPEŁNIONY**

c) zakaz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku; - **WARUNEK SPEŁNIONY**

2) w terenie 3.WS dopuszcza się:

a) regulację cieku Grzęziniec w ramach naturalnego koryta, z użyciem materiałów naturalnych, np. drewno, kamień, faszyna,

b) sytuowanie kładek dla przejścia pieszego, mostków, konstrukcji oporowych, obiektów hydrotechnicznych;

- **NIE DOTYCZY**

3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:

a) 50 % w granicach działki budowlanej w terenie 1.ZP,US,

b) 90 % w granicach działki budowlanej w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.ZP, oznaczonego na rysunku planu,

c) 90 % terenu wydzielenia wewnętrznego 3.WS;

- **WARUNEK SPEŁNIONY**

4) obowiązuje ustalenie § 6 ust. 2 pkt 4.

- **NIE DOTYCZY**

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

1) dla terenu 1.ZP,US ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,2,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
- d) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii, e) nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) zakazuje się zabudowy kubaturowej w terenach wydzielen wewnątrznych 2.ZP i 3.WS;
- 3) obowiązuje integracja funkcjonalno-przestrzenna z terenem P.Z.7003.ZP;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w terenie 1.ZP,US: 2 000 m<sup>2</sup>.

**- WARUNEK SPEŁNIONY**

**4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: P.Z.7013.KD.D, P.G.4015.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd i dojście do terenu ogrodów działkowych położonych w terenach: P.G.4009.ZD, P.Z.7011.ZD;**
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.
- 5. Ustalenia inżynierskie:**
  - 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.7013.KD.D, P.G.4015.KD.D, P.G.4008.MW,U, P.Z.7009.P, P.Z.7010.ZP;
  - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektorów deszczowych (skanalizowany strumień Grzęziniec);
  - 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych nn;
  - 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**- WARUNEK SPEŁNIONY**

**§ 6.2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
  - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
  - c) niezbędnej wycinki drzew związanych z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych, sieci inżynierskich,
  - d) niezbędnej wycinki w pasie ochrony funkcyjnej;
- WARUNEK SPEŁNIONY (wycinka drzew i krzewów kolidujących z inwestycją jest przedmiotem odrębnego postępowania, projekt wycinki drzew i krzewów oraz projekt nowych nasadzeń jest przedmiotem odrębnych uzgodnień z Biurem Ogrodnika Miasta Szczecin)**
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami,
  - b) składowania na otwartej przestrzeni materiałów i produktów pyłących oraz substancji stwarzających szczególne zagrożenie dla środowiska,
  - c) zabudowy cieków naturalnych, w tym Grzęzińca płynącego w otwartym korycie,
  - d) zasypywania zbiorników wodnych;

**- WARUNEK SPEŁNIONY**

- 3) dopuszcza się:
  - a) regulację brzegów cieków naturalnych w ramach naturalnego koryta,
  - b) niezbędną kanalizację cieków naturalnych związaną z realizacją dróg, ciągów pieszych i pieszorowerowych;

**- WARUNEK SPEŁNIONY**

- 4) na obszarze występowania osuwisk, oznaczonych na rysunku planu oraz w bezpośrednim otoczeniu osuwisk (co najmniej 10 m od granicy osuwiska) ustala się – przed podjęciem prac zmierzających do zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem oraz w trakcie ich trwania – obowiązek monitoringu w zakresie geologiczno-inżynierskim; **- WARUNEK SPEŁNIONY (podczas prowadzenia robot ustanowiony zostanie nadzór geologiczno-inżynierski)**



5) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;

**- WARUNEK SPEŁNIONY (podczas prowadzenia robot ustanowiony zostanie nadzór geologiczno-inżynierski)**

6) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

**- WARUNEK SPEŁNIONY**

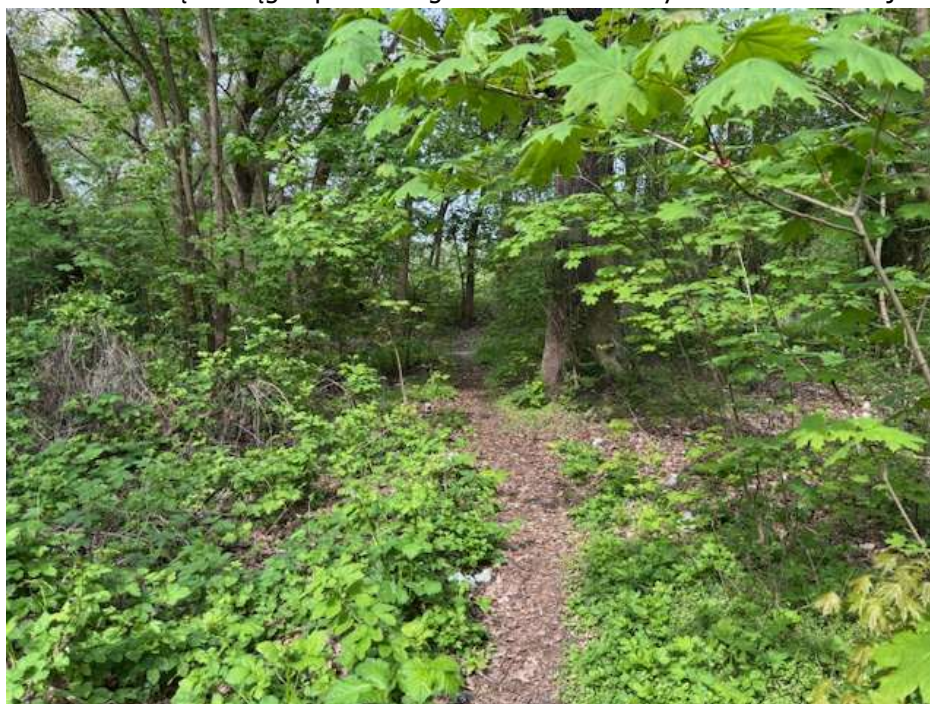
7) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

**- WARUNEK SPEŁNIONY**

## II. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot.1 Początek ciągu spacerowego – widok od strony ul. Widuchowskiej



Fot. 2 Przebieg ciągu spacerowego po trasie istniejącego przebiegu - widok w kierunku ul. Widuchowskiej





Fot. 3 Przebieg ciągu spacerowego po trasie istniejącego przedeptu - widok w kierunku ul. Paproci



Fot. 4 Przebieg ciągu spacerowego po trasie istniejącego przedeptu - widok w kierunku ul. Widuchowskiej





Fot. 5 Przebieg ciągu spacerowego po trasie istniejącego przebiegu - widok w kierunku ul. Widuchowskiej



Fot. 6 Przebieg ciągu spacerowego po trasie istniejącego przebiegu - widok w kierunku ul. Widuchowskiej



Budowa ciągu spacerowego, obiektów małej architektury w miejscu publicznym wraz z oświetleniem na działkach ewid. nr 8/2 i 10/2 obręb 3022 w Szczecinie.



Fot. 7 Przebieg ciągu spacerowego po trasie istniejącego przedeptu - widok w kierunku ul. Paproci



Fot. 8 Przebieg ciągu spacerowego po trasie istniejącego przedeptu - widok w kierunku ul. Paproci





Fot. 9 Przebieg ciągu spacerowego po trasie istniejącego przeдеptu - widok w kierunku ul. Widuchowskiej



Fot. 10 Przebieg ciągu spacerowego po trasie istniejącego przeдеptu - widok w kierunku ul. Widuchowskiej