

I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

1. **NAZWA ZADANIA:**
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z MIEJSCAMI POSTOJOWYMI, CIĄGIEM PIESZO-JEZDNYM, OŚWIETLENIEM ORAZ NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ.
2. **ADRES INWESTYCJI:**
Zielone Kamedulskie, gm. Suwałki.
3. **KATEGORIA OBIEKTU:**
XIII – pozostałe budynki mieszkalne
4. **JEDNOSTKA EWIDENCYJNA / OBRĘB EWIDENCYJNY / NR DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ**
201207_2. Suwałki / 0045 Zielone Kamedulskie / 16/81
5. **INWESTOR:**
Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN – Podlaskie sp. z o.o.
ul. Główna 8, 18-100 Łapy

6. ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

BRANŻA:	PROJEKTANCI:	Data opr.	Podpis:
ARCHITEKTURA	arch. Krzysztof Szerszeń upr. budowlane do proj. b/o w spec. architektonicznej. Nr upr.: Bł-PdOKK/106/2007	31.10.2023	
SANITARNA	mgr inż. Andrzej Żmiejko upr. budowlane do proj. b/o w spec. sieci i inst. sanit. i gaz., inst. wentyt.-klimat. i ochrony środowiska nr Bł/ 12/ 88 i Bł/ 140/ 94	31.10.2023	
ELEKTRYCZNA	mgr inż. Robert Grodzki upr. budowlane do proj. b/o w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych. PDL/0101/POOE/06	31.10.2023	
DROGOWA	mgr inż. Marek Andrzej Łukaszuk upr. budowlane do proj. i kier. rob. bud. b/o w spec. drogowej. PDL/0154/PWBD/15	31.10.2023	

BRANŻA:	SPRAWDZAJĄCY:	Data opr.	Podpis:
ARCHITEKTURA	arch. Przemysław Tryburski upr. budowlane do proj. b/o w specjalności arch. nr 6/PDOKK/2012	31.10.2023	
SANITARNA	mgr inż. Maciej Żmiejko upr. Bud. Do proj. bez ograniczeń w spec. Inst. W zakr. Sieci, inst. I urządzeń ciepłych, went. Gaz., wod. I kan. nr upr. PDL/o 078/PWBS/19	31.10.2023	
ELEKTRYCZNA	mgr inż. Tomasz Surowiec upr. budowlane do proj. b/o w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych PDL/0074/POOE/07	31.10.2023	
DROGOWA	mgr inż. Tomasz Borowik upr. budowlane do proj. i kier. rob. bud. b/o w spec. drogowej. PDL/0081/POOD/06	31.10.2023	

SPIS TREŚCI:

I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	1
SPIS TREŚCI:.....	2
OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW.....	3
OPIS TECHNICZNY DO PROJ. ZAGOSPODAROWANIA TERENU.	4
I. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.	4
II. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.	4
III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI.....	4
3.1. Urządzenia budowlane związane z budynkiem:.....	4
3.1.1. Zaopatrzenie w wodę.	4
3.1.2. Odprowadzanie ścieków.	4
3.1.3. Zasilanie w energię elektryczną.....	4
3.1.4. Ogrzewanie.	5
3.1.5. Zaopatrzenie teletechniczne.	5
3.1.6. Odprowadzenie wód opadowych.....	5
3.1.7. Miejsce gromadzenia odpadów stałych	5
3.1.8. Układ komunikacyjny, sposób dostępu do drogi publicznej.....	5
3.2. Ukształtowanie terenu i układ zieleni.....	6
3.2.1. Rozwiązania wysokościowe.	6
3.2.2. Zieleni.....	6
3.2.3. Usytuowanie proj. budynku w stosunku do granic działek sąsiednich:	6
IV. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANIA TERENU.	6
V. INFORMACJE I DANE.	6
5.1. Ograniczenia lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu.	6
5.2. Ochrona konserwatorska, wpis do rejestrów zabytków.....	7
5.3. Wpływ eksploatacji górniczej.....	7
5.4. Wpływ inwestycji na środowisko oraz higienę i zdrowie użytkowników.	7
5.5. Ochrona gruntów.	8
VI. OCHRONA P.POŻ.	8
VII. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI.....	8
VIII. UWAGI.	9
CZĘŚĆ RYSUNKOWA DO PROJ. ZAGOSPODAROWANIA TERENU.	10
Rys. R01 - PROJ. ZAGOSPODAROWANIE TERENU	10
Rys. R02 - INSTALACJE ZEWNĘTRZNE: PROFIL INSTALACJI KS	11
Rys. R03 - INSTALACJE ZEWNĘTRZNE: PROFIL INSTALACJI KD.....	12

Białystok 31.10.2023r.

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt. 3 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. z jego późniejszymi zmianami oświadczamy, że sporządzony projekt zagospodarowania terenu **BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z MIEJSCAMI POSTOJOWYMI, CIĄGIEM PIESZO-JEZDNYM, OŚWIETLENIEM ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**, na działce o nr geod. 16/81, jedn. ewid. 201207_2 Suwałki, położonej w Zielonych Kamedulskich, gm. Suwałki jest zgodny z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

BRANŻA:	PROJEKTANCI:	Data opr.	Podpis:
ARCHITEKTURA	arch. Krzysztof Szerszeń upr. budowlane do proj. b/o w spec. architektonicznej. Nr upr.: BŁ-PdOKK/106/2007	31.10.2023	
SANITARNA	mgr inż. Andrzej Żmiejko upr. budowlane do proj. b/o w spec. sieci i inst. sanit. i gaz., inst. wentyl.-klimat. i ochrony środowiska nr BŁ/ 12/ 88 i BŁ/ 140/ 94	31.10.2023	
ELEKTRYCZNA	mgr inż. Robert Grodzki upr. budowlane do proj. b/o w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych. PDL/0101/POOE/06	31.10.2023	
DROGOWA	mgr inż. Marek Andrzej Łukaszuk upr. budowlane do proj. i kier. rob. bud. b/o w spec. drogowej. PDL/0154/PWBD/15	31.10.2023	

BRANŻA:	SPRAWDZAJĄCY:	Data opr.	Podpis:
ARCHITEKTURA	arch. Przemysław Tryburski upr. budowlane do proj. b/o w specjalności arch. nr 6/PDOKK/2012	31.10.2023	
SANITARNA	mgr inż. Maciej Żmiejko upr. Bud. Do proj. bez ograniczeń w spec. Inst. W zakr. Sieci, inst. i urządzeń cieplnych, went. Gaz., wod. i kan. nr upr. PDL/o 078/PWBS/19	31.10.2023	
ELEKTRYCZNA	mgr inż. Tomasz Surowiec upr. budowlane do proj. b/o w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych PDL/0074/POOE/07	31.10.2023	
DROGOWA	mgr inż. Tomasz Borowik upr. budowlane do proj. i kier. rob. bud. b/o w spec. drogowej. PDL/0081/POOD/06	31.10.2023	

OPIS TECHNICZNY DO PROJ. ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

I. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z miejscami postojowymi, ciągiem pieszo-jezdnym, oświetleniem oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

Zakres inwestycji obejmuje działkę o nr 16/81, będącą we władaniu inwestora na podstawie oświadczenia właściciela – Krajowego Zasobu Nieruchomości. Teren opracowania obejmujący w/w działkę, oznaczony został w części graficznej projektu zagospodarowania terenu literami A-B-C-... H (rys. nr 1) o łącznej powierzchni opracowania 2962,0 m². Działka położona we wsi Zielone Kamedulskie, gm. Suwałki.

II. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

Działka, na której planowana jest realizacja inwestycji jest niezabudowana. Obsługa komunikacyjna działki realizowana jest z drogi wewnętrznej na działce nr 16/73. Teren posiada zielen niską nieurządzoną oraz kilka drzew iglastych usytuowanych wzdłuż północnej granicy działki, spadek terenu w kierunku wschodnim.

Sąsiedztwo działki, na której planowana jest inwestycja stanowią:

- Od południa – działka nr 16/29 zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, oraz niezabudowana działka nr 16/75;
- Od zachodu – niezabudowane działki sąsiednie: nr 16/78, 16/79;
- Od północy – niezabudowana działka nr 16/80, oraz działka nr 16/28 zabudowana budynkiem mieszkalnym;
- Od wschodu – droga wewnętrzna na działce nr 16/73.

III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI.

Projektowana inwestycja polega na budowie: budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego o trzech kondygnacjach nadziemnych, bez podpiwniczenia, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną (wiata śmietnikowa, parkingi, ciąg pieszo jezdny, chodnik, przyłącza i instalacje doziemne).

Proj. obiekt oraz jego usytuowanie zaprojektowano zgodnie z wymogami zawartymi w R.M.I. z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz planem miejscowym Uchwała nr XII/122/19 Rady Gminy Suwałki z dnia 29 października 2019 r. Budynek projektuje się w zachodniej części działki o nr 16/81 przy zachowaniu wymaganych odległości: min. 4,0m od granicy działki sąsiedniej. Obsługa komunikacyjna zapewniona zostanie wewnętrzną drogą dojazdową, oznaczoną w planie miejscowym jako 7KDW na działce nr 16/73, po przez projektowany zjazd do działki (wg odr. oprac.) usytuowany w jej wschodniej granicy.

3.1. Urządzenia budowlane związane z budynkiem:

W ramach projektu zagospodarowania terenu będą realizowane urządzenia budowlane w postaci:

- ażurowa wiata śmietnikowa (wg odr. oprac.) z utwardzeniem z kostki brukowej do gromadzenia odpadów bytowych segregowanych selektywnie i gromadzonych w zamykanych pojemnikach opróżnianych okresowo;
- utwardzenia z kostki brukowej przeznaczone pod proj. ciąg pieszo jezdny, chodnik, miejsca postojowe, schody zewnętrzne;
- zewnętrzne instalacje ziemne: teletechniczna, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczna;
- Projektowane przyłącza infrastruktury technicznej po za opracowaniem: przyłącze wodociągowe, przyłącze kanalizacji sanitarnej, przyłącze elektroenergetyczne, przyłącze ciepłownicze.

3.1.1. Zaopatrzenie w wodę.

Woda zimna doprowadzona będzie do proj. budynku projektowanym przyłączem wodociągowym (wg odr. opracowania) z istni. sieci wodociągowej wogo przebiegającej przez wschodnią część działki inwestycji. Przyłącze o średnicy Ø63PE zostanie doprowadzone do pomieszczenia wodomierza na poziomie parteru.

3.1.2. Odprowadzanie ścieków.

Zaprojektowana instalacja doziemna kanalizacji sanitarnej odprowadzać będzie ścieki bytowe z budynku do istniejącej sieci kanalizacyjnej sanitarnej zewnętrznej poprzez projektowane przyłącze (wg odrębnego opracowania). Wykonanie instalacji projektuje się z rur i kształtek PCV lite kanalizacyjnych klasy „S”, szeregu SDR34 (SN8), łączonych na kielich i uszczelkę gumową. Z uwagi na występowanie na rynku rur kanalizacyjnych różnych producentów zastosowane rury powinny spełniać parametry techniczne rur grubościennych, litych i posiadać niezbędne atesty dopuszczające do stosowania w budownictwie. Ułożenie kanału sanitarnego projektuje się na 10 cm podsypce wyrównawczej wykonanej z piasku drobnego. Rury obsypać należy 30 cm warstwą piasku stanowiącą dla nich strefę ochronną.

W instalacji przewidziano studnię inspekcyjną z tworzywa sztucznego o średnicy Dn425 z odejściem Ø160 z rurą wznoszącą karbowaną Ø425, zgodnie z normą PN-B-10729:1999, PN-EN 476:2000 przykryte pokrywą z włazem żeliwnym D400.

3.1.3. Zasilanie w energię elektryczną.

Zaopatrzenie w energię elektryczną proj. budynku realizowane będzie proj. przyłączem elektroenergetycznym (po za oprac.) z istn. sieci elektroenergetycznej, usytuowanej w działce drogi wewnętrznej nr 16/73, do złącza kablowego

usytuowanego na ścianie budynku przy głównym wejściu na warunkach uzyskanych od gestora sieci. Następnie od złącza do proj. budynku ziemną instalacją elektroenergetyczną (kabel typu YKY) z wyprowadzeniem instalacji w miejscu usytuowania rozdzielnic elektrycznej. Kabel w ziemi należy układać linią falistą na głębokości 0,7m na podsypce z piasku grubości 10 cm. W miejscach skrzyżowań lub kolizji z innymi instalacjami, kabel osłaniać rurą osłonową koloru niebieskiego typu DVK, w miejscach przejść przez ścianę fundamentową oraz pod posadzkami budynku kabel osłaniać rurą koloru niebieskiego typu SRS.

3.1.4. Ogrzewanie.

Ogrzewanie proj. budynku realizowane będzie przyłączem ciepłowniczym (wg odr. opracowania) z istn. sieci ciepłowniczej usytuowanej w wschodniej części działki inwestora. Przyłącze doprowadzone zostanie do pomieszczenia technicznego przeznaczonego na węzeł cieplny, gdzie nastąpi rozdział energii cieplnej do poszczególnych lokali mieszkalnych proj. wewnętrzną instalacją c.o.

3.1.5. Zaopatrzenie teletechniczne.

Dostęp do mediów teletechnicznych proj. budynku realizowane będzie proj. przyłączem teletechnicznym (wg. odr. oprac.), z istn. sieci teletechnicznej usytuowanej w wschodniej części działki inwestora z wprowadzeniem do studni teletechnicznej projektowanej zewnętrznej kanalizacji technicznej prowadzącej do budynku. Projektowana kanalizacja teletechniczna umożliwiać będzie ułożenie instalacji teletechnicznych różnych dostawców z Wprowadzeniem ich do szafki teletechnicznej usytuowanej w parterze obiektu, skąd nastąpi rozdział instalacji do poszczególnych lokali mieszkalnych.

W miejscach projektowanych utwardzeń oraz skrzyżowań z istn. siecią teletechniczną należy wykonać odpowiednie zabezpieczenia istn. urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z uzgodnieniem z zarządcą sieci. (uzgodnienie dołączone w dalszej części opracowania).

3.1.6. Odprowadzenie wód opadowych.

Z terenów utwardzonych odprowadzenie wody opadowej na własny teren nieutwardzony, oraz przez ażurowe płyty betonowe w obrębie miejsc postojowych.

Wody deszczowe z dachu budynku odprowadzone zostaną poprzez proj. wewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do proj. szczelnej studzienki przelewowej połączonej z terenowym ogrodem deszczowym. Wykonanie instalacji doziemnej kanalizacji deszczowej projektuje się z rur i kształtek kanalizacyjnych PVC litych klasy „S”, szeregu SDR34 (SN8), łączonych na kielich i uszczelkę gumową. Proj. ogród deszczowy wykonany zostanie jako niecka odparowująca zagłębiona w terenie, uszczelniona folią i wypełniona gruntem luźnym (piaskiem gruboziarnistym przemieszany z kruszywem dolomitowym). Dodatkowo wierzchnia warstwa ogrodu deszczowego zostanie uzupełniona żwirem ozdobnym, w którym sadzone będą rośliny podmokłych łąk. Projektowane rozwiązanie mieści się w przysługującym prawie właściciela gruntu do zwykłego korzystania z wód. Zgodnie z art. 16 pkt. 65) oraz art. 389 i 394 Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (Dz. U. 2017 poz. 1566 z późn. zm.) projektowany ogród deszczowy nie jest urządzeniem wodnym wymagającym uzyskania zgłoszenia czy pozwolenia wodnoprawnego, ponadto zgodnie z art. 76 ust.1 pkt 1) w/w ustawy dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych, wody z przelewów kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych lub do ziemi, w odległości większej niż 1 kilometr od granic kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpieli oraz plaż publicznych nad wodami – w promieniu 1 kilometra od proj. inwestycji takie miejsca nie występują.

Pozostała woda deszczowa (z tarasów, balkonów, daszków) odprowadzana w naturalny sposób na teren działki objętej opracowaniem. Woda deszczowa nie będzie kierowana i odprowadzana na działki sąsiednie.

3.1.7. Miejsce gromadzenia odpadów stałych

Miejsce gromadzenia odpadów stałych dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zostało zlokalizowane na terenie objętym opracowaniem, przy miejscach postojowych w ażurowej wiacie śmietnikowej o wymiarach 3x5m. Odpady bytowe segregowane selektywnie i gromadzone w zamykanych pojemnikach opróżnianych okresowo.

- przyjęto 1,5 m³ w ciągu miesiąca na każdy lokal, ilość lokali : 18 mieszkalnych, łączna ilość odpadów : 18x1,5m³ = 27 m³/miesiąc.
- pojemniki na odpady ustawione będą na utwardzonej nawierzchni z kostki brukowej w wiacie osłonowej.
- Najdłuższa droga dojścia, od wejścia głównego do miejsca na odpady stałe, wynosi ok. 79,70m.
- odbiór odpadów odbywać się będzie przez wyspecjalizowane firmy działające na terenie miasta, bezpośrednio z miejsca gromadzenia odpadów (śmietnika) usytuowanego w pobliżu wjazdu na teren inwestycji.

3.1.8. Układ komunikacyjny, sposób dostępu do drogi publicznej.

Obsługa komunikacyjna zapewniona zostanie wewnętrzną drogą dojazdową, oznaczoną w planie miejscowym jako 7KDW na działce nr 16/73, po przez projektowany zjazd (wg odr. oprac.) do działki usytuowanej w jej wschodniej granicy. Wewnętrzny układ komunikacyjny terenu opracowania zaprojektowano jako centralnie prowadzony ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5,0m zapewniający dostęp do proj. miejsc postojowych, chodnika prowadzącego do budynku mieszkalnego o szer. 1,5m oraz miejsca do gromadzenia odpadów segregowanych. Łącznie zaprojektowano 24 miejsca postojowe: 17 miejsc prostopadłych w tym: 16 o wym. 2,5m/5,0m i jedno przeznaczone dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku o wym. 3,6m/5,0m; oraz 7 miejsc równoległych o wym. 2,5m/6,0m. Miejsca postojowe zostały zaznaczone i opisane na rysunku zagospodarowania terenu. Projektowane utwardzenia: ciąg pieszo-jezdny, chodniki zaprojektowano z betonowej kostki brukowej, utwardzenie miejsc postojowych zaproj. z ażurowych płyt betonowych wypełnionych kruszywem.

3.2. Ukształtowanie terenu i układ zieleni.

3.2.1. Rozwiązania wysokościowe.

Teren posiada niewielki spadek w kierunku wschodnim. Zaprojektowano niezbędną niwelację terenu wokół budynku oraz proj. utwardzenia terenu ze spadkami odprowadzającymi wody opadowe promieniście na własną działkę. Zaprojektowane ukształtowanie terenu oznaczono proj. rzędnymi na rys 1 – proj. zagospodarowanie terenu, ukształtowanie nie wpłynie na warunki gruntowo-wodne sąsiednich działek.

Konstrukcja nawierzchni projektowanego utwardzenia kostką brukową:

- kostka brukowa betonowa grubości 6 cm, 8cm
- podsypka cementowo-piaskowa grubości 3 cm,
- podbudowa żwirowa ok. 30cm,
- podłoże gruntowe zagęszczone do $I_{s\min}=1,00$.

Konstrukcja nawierzchni projektowanego utwardzenia betonowymi płytami ażurowymi:

- podłoże gruntowe zagęszczone do $I_{s\min}=1,00$,
- obwodowe obrzeża betonowe 6x30x100cm utwierdzone w gruncie na ławie cementowo-piaskowej,
- podbudowa z kruszywa naturalnego stabilizowanego mechanicznie grubości 20cm,
- podsypka piaskowa grubości 10 cm,
- betonowe płyty ażurowe grubości 8 cm, prześwity płyt wypełnione kruszywem.

3.2.2. Zieleń

Teren wokół budynku zostanie uporządkowany i przeznaczony na zieleń niską – trawę, istn. drzewa na działce do zachowania.

3.2.3. Usytuowanie proj. budynku w stosunku do granic działek sąsiednich:

- od strony północnej w odległości od 4,72m do 5,81m do granicy z działką sąsiednią o nr 16/80;
- od strony zachodniej w odległości od 6,39m do 6,84m od granicy z działką sąsiednią nr 16/78;
- od strony południowej w odległości 5,00m do działki sąsiedniej nr 16/75; od drogi dojazdowej nr. działki 1392/3
- od strony wschodniej w odległości min. 60,13m do granicy z pasem drogowym wewnętrznej drogi dojazdowej na działce nr 16/73.

IV. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Pow. terenu opracowania – działki nr 16/18		2962,0 m ²	100,0 %
Pow. całkowitej zabudowy projektowanej:			
- pow. zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego	476,54m ²	491,54m ²	16,59 %
- pow. zabudowy wiaty osłonowej	15,00 m ²		
Pow. proj. utwardzeń terenu:			
- pow. utwardz. bet. kostką brukową (chodnik, ciąg pieszo-jezdny)	478,69 m ²	801,69 m ²	27,07 %
- pow. utwardz. bet. płytami ażurowymi (miejsca postojowe)	323,00 m ²		
Teren działki przeznaczony pod drogę wewnętrzną 7KDW		174,36 m ²	5,89%
Pow. biologicznie czynna (zieleni)		1494,41 m ²	50,45 %

V. INFORMACJE I DANE.

5.1. Ograniczenia lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu.

Obszar objęty opracowaniem jest objęty planem miejscowym Uchwała nr XII/122/19 Rady Gminy Suwałki z dnia 29 października 2019 r.

Projektowana inwestycja obejmuje działkę nr 16/18, uwzględnia wszystkie wymogi oraz jest zgodna z w/w planem miejscowym:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Zielone Kamedulskie w gminie Suwałki - Uchwała nr XII/122/19 Rady Gminy Suwałki z dnia 29 października 2019 r.

WYMAGANIA DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
	Wymagane	Projektowane
PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE TERENU OPRACOWANIA	W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację: <ul style="list-style-type: none">- budynków mieszkalnych wielorodzinnych,- budynków i budowli pomocniczych (np.: wiaty na potrzeby gospodarcze)- urządzeń komunikacji wewnętrznej- infrastruktury technicznej	Na terenie opracowania zaprojektowano: <ul style="list-style-type: none">- budynek mieszkalny wielorodzinny- wiatę osłonową na pojemniki odpadów segregowanych (wg odr. opracowania)- ciąg pieszo-jezdny z miejscami postojowymi, ciągi piesze – chodniki- przyłącza (wg odr. opracowań): wodociągowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne, kanalizacji sanitarnej, oraz ziemne instalacje: elektroenergetyczna, teletechniczna, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej,

RODZAJ ZABUDOWY TERENU OPRACOWANIA	3MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
POW. ZABUDOWY DZIAŁKI BUDOWLANEJ	Całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 60% jej powierzchni.	Proj. całkowita powierzchnia zabudowy, w tym: - proj. budynek mieszkalny wielorodzinny – 476,54m ² - proj. wiata osłonowa - 15,00m ² wynosi 491,54m ² , co stanowi 16,59% pow. działki budowlanej.
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA	Pow. biologicznie czynna na działce nie może być mniejsza niż 20% jej powierzchni;	Proj. powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej wynosi – 1494,41m ² , co stanowi 50,45% powierzchni działki budowlanej.
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	Intensywność zabudowy max – 2,4, min. 0,07	- pow. całkowita proj. budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 1429,62m ² ; - pow. całkowita proj. wiaty osłonowej – 15,00m ² Łącznie pow. całkowita proj. obiektów – 1444,62m ² Proj. intensywność zabudowy wynosi: 1444,62 / 2962,00 = 0,49
MIEJSCA POSTOJOWE	Minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych: - przy zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny	W budynku zaprojektowano łącznie 18 lokali mieszkalnych. Zaprojektowano łącznie 24 miejsca postojowe, w tym jedno miejsce przystosowanie dla osób niepełnosprawnych oraz jedno miejsce postojowe z stacją ładowania pojazdów elektrycznych.
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY	5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW.	Projektowany budynek usytuowany jest z zachowaniem wymaganej nieprzekraczalnej linii zabudowy.
ZIELEŃ WYSOKA	Należy utrzymać istn. zadrzewienia oraz tereny zielone.	W terenie opracowania występuje zieleń wysoka w postaci 4 drzew iglastych usytuowanych przy północnej granicy działki – do zachowania.

WYMAGANIA DOTYCZĄCE PROJ. BUDYNKU		
	Wymagane	Projektowane
WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW	Maksymalna wysokość zabudowy do 13,0m	Proj. budynek wielorodzinny o wys. max. – 9,485m Proj. wiata osłonowa wg odr. opracowania.
IŁOŚĆ KONDYGNACJI	Mieszkalnych wielorodzinnych do 3 kondygnacji nadziemnych Budynków i budowli pomocniczych do 1 kondygnacji nadziemnej	Budynek zaprojektowano o 3 kondygnacjach nadziemnych. Wiata osłonowa miejsca do gromadzenia odpadów segregowanych parterowa (wg odr. opracowania)
GEOMETRIA DACHÓW	Na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, oraz dopuszcza się dachy płaskie Na budynkach i budowlach pomocniczych – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 35°.	Budynek mieszkalny wielorodzinny zwierczony dachem płaskim. Proj. wiata osłonowa wg odr. opracowania.
POKRYCIE DACHÓW	Pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości, zieleni oraz cegły jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej.	Budynek mieszkalny wielorodzinny zwierczony dachem płaskim pokrytym papą dachową w kolorze szarym. Pokrycie dachu proj. wiaty osłonowej wg odr. opracowania.
KOLORYSTYKA ELEWACJI	Do wystroju zewn. budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego.	Elewację proj. budynku zaprojektowano z wykończeniem tynkiem silikonowym barwionym, w kolorze jasnym kremowym. Miejscami zaprojektowano ceramiczne elementy ozdobne z płytek klinkierowych w kolorze ceglanym. Kolorystyka obróbek blacharskich, stolarki okiennej i drzwiowej – nie określona w wymaganiach planu miejscowego – zaproj. w kolorze antracytowym.

5.2. Ochrona konserwatorska, wpis do rejestrów zabytków.

Teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021r., poz. 710).

5.3. Wpływ eksploatacji górniczej.

Teren opracowania nie leży w strefie wpływów eksploatacji górniczych.

5.4. Wpływ inwestycji na środowisko oraz higienę i zdrowie użytkowników.

Planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest przedsięwzięciem wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839). W związku z powyższym przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach - przeprowadzanie procedury wydania decyzji jest bezprzedmiotowe.

Planowane przedsięwzięcie nie wpłynie na środowisko naturalne oraz na zdrowie i bezpieczeństwo użytkowników oraz nie jest położone na obszarach chronionych. Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się

kumulowania oddziaływań w fazie realizacji inwestycji. Emisja hałasu związana z prowadzoną budową i pracą maszyn budowlanych jest ściśle powiązana z czasem realizacji inwestycji i ma charakter okresowy. Ewentualne oddziaływanie na etapie realizacji, będą stopniowo ulegać zanikaniu w związku z postępującymi pracami budowlanymi. Na etapie eksploatacji obiektu, można mówić o braku kumulowania się oddziaływań, gdyż eksploatacja wiązać się będzie z codziennym życiem i potrzebami mieszkańców projektowanego budynku mieszkalnego. Z uwagi na charakter i wielkość planowanej inwestycji nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko naturalne.

5.5. Ochrona gruntów.

Teren inwestycji stanowią grunty rolne oznaczone symbolem RV. W związku z powyższym uzyskano: Postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania w sprawie zezwolenia na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej, z dnia 20.10.2023. znak GKN.6124.92.2023, ponieważ zgodnie z zapisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przedmiotowe grunty rolne pochodzenia mineralnego klasy V nie wymagają wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka objęta inwestycją zawiera się w terenie 3MW przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

VI. OCHRONA P.POŻ.

Zgodnie z §209 ust. 2 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, obiekt objęty opracowaniem zaliczony jest do kategorii ZLIV – budynki mieszkalne.

Zgodnie z §212 ust. 2 R.M.I. z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie obiekt zaliczony do klasy D odporności pożarowej budynków.

Dla analizowanego budynku nie jest wymagany dojazd pożarowy, jednak dostęp jednostek gaśniczych jest możliwy z istniejącej drogi dojazdowej o nr geod. 16/73. Woda do zewnętrznego gaszenia pożaru będzie zapewniona z istniejących hydrantów zewnętrznych zasilanych z wodociągowej sieci gminnej: hydrant nadziemny usytuowany na działce nr inwestycji w południowo-wschodniej jej części w odległości 68m od projektowanego budynku, oraz na działce nr 16/82 w odległości 92m od projektowanego budynku.

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji: z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. nr 124, poz. 1030) oraz z dnia 7 czerwca 2010 w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010 nr 109 poz. 719 z późn. zm.), proj. obiekt nie wymaga wyposażenia w urządzenia i instalacje p.poż. oraz nie wymaga doprowadzenia drogi pożarowej. W związku z powyższym oraz zgodnie z §3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. 2023 poz. 1563), proj. inwestycja nie wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń pożarowych.

Pozostałe urządzenia oraz instalacje, wymagane w proj. obiekcie, tj.: przeciwpożarowy wyłącznik prądu, instalacja odgromowa, zabezpieczenia instalacji elektroenergetycznej od przeciążeń i zwarć, zaprojektowane zostały zgonie R.M.I. z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

VII. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI.

Obszar oddziaływania określony został w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i nie wykracza poza działkę inwestora, tj.: dz. nr 16/81, obręb 0045 Zielone Kamedulskie, gm. Suwałki, spełniając wymagania:

- § 12 spełniono - projektowany budynek mieszkalny usytuowany w odległości 4m i powyżej 4m od granic działek sąsiednich;

- § 13 odn. przesłaniania zabudowy sąsiedniej – odległość projektowanego budynku od sąsiedniej zabudowy jest większa niż wysokość przesłaniania określona przez wysokość proj. budynku (9,485m);

- § 19 odn. sytuowania miejsc postojowych – spełniono, zaproj. miejsca postojowe usytuowane w odl. min. 10,0m od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, oraz w odległości min. 6m od sąsiednich działek budowlanych.

- § 23 odn. sytuowania miejsc do gromadzenia odpadów stałych – spełniono, odległość od granicy działki budowlanej sąsiedniej wynosi 3 m, odległości od ścian z oknami pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi wynoszą ponad 10 m

- § 60 dot. oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych – spełniono, proj. usytuowanie budynku nie powoduje zacieniania pomieszczeń mieszkalnych istn. zabudowy sąsiedniej, zapewniono wymagany czas nasłonecznienia dla przynajmniej jednego pokoju w każdym lokalu mieszkalnym proj. budynku.

- § 271 – 273 odn. usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo p.poż. – spełniono:

- odległość proj. budynku do granic z działkami sąsiednimi wynosi min. 4,0m,
- odległość od istniejących budynków na działkach sąsiednich wynosi 25,67m,

Biorąc pod uwagę powyższą analizę należy stwierdzić, iż oddziaływanie projektowanej inwestycji mieści się w granicach własnej działki inwestora, tj.: dz. nr 16/81, obręb 0045 Zielone Kamedulskie, gm. Suwałki.
Brak oddziaływania na działki sąsiednie.

VIII. UWAGI.

Wszelkie prawa autorskie zastrzeżone przez projektanta. Obiekt leży w I strefie wiatrowej i w IV strefie śniegowej. Wszelkie zmiany materiałowe, rozwiązania technologiczne i estetyczne bezwzględnie skonsultować z projektantem.

BRANŻA:	PROJEKTANCI:	Data opr.	Podpis:
ARCHITEKTURA	arch. Krzysztof Szerszeń upr. budowlane do proj. b/o w spec. architektonicznej. Nr upr.: Bł-PdOKK/106/2007	31.10.2023	
SANITARNA	mgr inż. Andrzej Żmiejko upr. budowlane do proj. b/o w specj. sieci i inst. sanit. i gaz., inst. wentyt.-klimat. i ochrony środowiska nr Bł/ 12/ 88 i Bł/ 140/ 94	31.10.2023	
ELEKTRYCZNA	mgr inż. Robert Grodzki upr. budowlane do proj. b/o w specj. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych. PDL/0101/POOE/06	31.10.2023	
DROGOWA	mgr inż. Marek Andrzej Łukaszuk upr. budowlane do proj. i kier. rob. bud. b/o w specj. drogowej. PDL/0154/PWBD/15	31.10.2023	