

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SPIS TREŚCI

A. CZĘŚĆ OPISOWA

I. DANE OGÓLNE	3
1. ZADANIE:	3
2. INWESTOR:	3
3. LOKALIZACJA INWESTYCJI:	3
4. PODSTAWA OPRACOWANIA.	3
5. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	4
1. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE	4
2. WARUNKI TERENOWE	4
3. ROZBIÓRKI I WYBURZENIA	4
4. ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA PODZIEMNA	4
5. ZIELEŃ ISTNIEJĄCA	4
1. OPIS PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU	4
2. WYKAZ PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW ZGODNIE Z OZNACZENIEM NA RYSUNKU PZT-1.01.....	5
3. PROJEKTOWANY OBIEKT KUBATUROWY	5
4. URZĄDZENIA BUDOWLANE ZWIĄZANE Z OBIEKTEM BUDOWLANYM	6
5. SPOSÓB ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW	6
6. UKŁAD KOMUNIKACYJNY	6
7. SPOSÓB DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ	6
8. PARAMETRY TECHNICZNE SIECI I URZĄDZEŃ UZBROJENIA TERENU	6
9. UKSZTAŁTOWANIE TERENU I PROJEKT ZIELENI	7
10. MIEJSCA POSTOJOWE'	7
11. OGRODZENIE TERENU	7
12. INFORMACJE O ZGODNOŚCI OPRACOWANIA PROJEKTOWEGO Z UCHWAŁĄ MPZP DLA M. MIĘDZYZCHÓD	7
13. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI TERENU – BILANS TERENU	9
14. INFORMACJA O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW LUB O OBSZARZE OBJĘTYM OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ	9
15. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ LUB TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	9
16. INFORMACJA O CHARAKTERZE, CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANEYCH	9
17. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	10
18. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANEYCH	10
19. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	10
20. WYKAZ DZIAŁEK OBJĘTYCH OBSZAREM ODDZIAŁYWANIA	11
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBEJMUJE NASTĘPUJĄCE DZIAŁKI :	11
205/18, 205/20, 205/21, 205/4, 205/6, 205/7 206, 205/17 I 216.	11
JEDN.EWID.:301403_4 MIĘDZYZCHÓD -MIASTO, OBRĘB:0014 MIĘDZYZCHÓD,	11
POWIAT: MIĘDZYZCHODZKI, WOJEWÓDZTWO: WIELKOPOLSKIE	11
21. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA MAS ZIEMNYCH	11

B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

P - 01 Projekt zagospodarowania terenu	1 : 500
P – 01.1 Projekt zagospodarowania terenu - uszczegółowienie	1 : 250

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU CZĘŚĆ OPISOWA

I. DANE OGÓLNE.

1. ZADANIE:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO NAD WARTĄ WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ W MIĘDZYCHODZIE PRZY UL. WAŁY JANA KAZIMIERZA

2. INWESTOR:

Miejska Spółka Komunalna AQUALIFT Sp. z o.o. ul. Bolesława Chrobrego 24 64-400 Międzychód

3. LOKALIZACJA INWESTYCJI:

Lokalizacja: nr dz. 205/18(część); 205/4;205/20 i 205/21 jedn.ewid.:301403_4 Międzychód -Miasto, obręb:0014 Międzychód, powiat: międzychodzki, województwo: wielkopolskie

4. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- Mapa zasadnicza do celów projektowych w skali 1:500 aktualna na dzień 10.11.2021r opracowana przez P.U.H. GEO-MED s.c. Małgorzata Flens, Tadeusz Flens, ul. Św. Jana Pawła II 5d 64-400 Międzychód
- Wypis z rejestru gruntów
- Wizja lokalna w terenie
- Wytyczne funkcjonalno-użytkowe określone w zapytaniu ofertowym
- Zatwierdzona przez Inwestora koncepcja zagospodarowania terenu i koncepcja architektoniczna opracowana 12/2021 – 01/2022 r.
- Uchwała Nr LII/445/2014 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 26 lutego 2014r w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód .Etap 1. - jednostka planistyczna 2MW/U i 2KDx.
- Projekt robót geologicznych i dokumentacja geologiczno-inżynierska określająca warunki geologiczno-inżynierskie opracowane przez TPGeotechnika, dla terenu przeznaczonego pod budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego , opracowane w lutym i maju 2022r.
- Warunki techniczne przyłączenia obiektu do sieci wodociągowej pismo z dnia 29.12.2021r nr TWW/6031/2021 wydane przez Miejską Spółkę Komunalną AQUALIFT Sp. z o.o. wraz z załącznikiem
- Warunki techniczne przyłączenia obiektu do sieci kanalizacji sanitarnej pismo z dnia 29.12.2021r nr TWW/6031/2021 wydane przez Miejską Spółkę Komunalną AQUALIFT Sp. z o.o. wraz z załącznikiem
- Warunki techniczne przyłączenia obiektu do sieci kanalizacji deszczowej pismo z dnia 29.03.2022r nr RII.7021.13.2022 wydane przez Urząd Miasta i Gminy w Międzychodzie wraz z załącznikiem
- Protokół Zespołu uzgadniania dokumentacji dla projektowanych przyłączy : wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej
- Warunki techniczne przyłączenia obiektu do sieci gazowej pismo z dnia 10.05.2022r nr W304/0000068045/00001/2022/00000 wydane przez PSG sp. z o.o. oddział Zakład Gazowniczy w Poznaniu ul. Za Groblą 8 61-860 Poznań, Gazownia w Nowym Tomyślu ul. Komunalna 4 64-300 Nowy Tomyśl.
- Pismo Międzychodzkiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z dnia 03.03.2022r nr B/010/03/22, będące informacją o braku technicznych i ekonomicznych możliwości przyłączenia obiektu do miejskiej sieci ciepłowniczej
- Warunki techniczne przyłączenia obiektu do sieci energetycznej pismo z dnia 15.02.2022r nr 9446/2022/OD2/ZR4 wydane przez ENEA Operator sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Gorzów Wielkopolski Rejon Dystrybucji Międzychód ul. Chrobrego 11 64-400 Międzychód
- Decyzja Burmistrza Miasta Międzychód z dnia 28.06.2022r nr RII.7230.52.2022/LU na umieszczenie w pasie drogowym przyłączy : wodociągowej , kanalizacji sanitarnej i deszczowej
- Uzgodnienie koncepcji architektonicznej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.
- Obowiązujące dokumenty stanowiące podstawę do projektowania :

- Prawo Budowlane (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej j.t. DzU z 2020r poz.1333 z późn. zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury DzU z 2002 r nr 75 poz.690, DzU z 2019 r poz.1065, DzU z 2022 r poz.248 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego
- Polskie Normy i inne przepisy budowlane

5. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego nad Wartą wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Międzychodzie przy ul. Wały Jana Kazimierza.

Celem opracowania dokumentacji projektowej na etapie projektu architektoniczno-budowlanego jest uzyskanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę.

II. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE

Obecnie teren, przeznaczony pod budowę nie jest zainwestowany. Teren jest częściowo wygradzony od sąsiednich działek budowlanych.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ul. Wały Jana Kazimierza.

Wszystkie kolizje związane z realizacją inwestycji, zostaną usunięte w trakcie realizacji inwestycji..

2. WARUNKI TERENOWE

Pod względem wysokościowym teren nieruchomości jest zróżnicowany, ze spadkiem w kierunku pn-zach.- ul. Wały Jana Kazimierza.

Istniejące rzędne terenu wahają się pomiędzy 34,7 m npm – 37,45 m npm. Całkowita powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 642 m².

Teren nie posiada skarpy i nasypy.

3. ROZBIÓRKI I WYBURZENIA

Na terenie nie ma obiektów kubaturowych, które pozostają w kolizji z projektowanym budynkiem i zagospodarowaniem terenu. Teren jest częściowo utwardzony – na fragmencie działki znajdują się płyty betonowe i chodnik.

4. ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA PODZIEMNA

Na terenie znajdują się sieci uzbrojenia terenu:

- zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej ze studzienkami sanitarnymi
- zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej ze studzienkami
- zewnętrzna instalacja energetyczna
- zewnętrzna instalacja gazowa
- zewnętrzna instalacja wodociągowa

Instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej kolidują z projektowanym budynkiem i na etapie projektu zostaną rozebrane i wykonane wg nowych tras..

5. ZIELEŃ ISTNIEJĄCA

Na terenie znajduje się urządzona zieleń niska i „dzikie” trawniki.

III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

1. OPIS PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projektowane zagospodarowanie terenu obejmuje działki położone w Międzychodzie przy ul. Wały Jana Kazimierza i

obejmuje teren następujących działek: nr dz. 205/18(część); 205/4;205/20 i 205/21 jedn.ewid.:301403_4

Międzychód -Miasto, obręb:0014 Międzychód, powiat: międzychodzki, województwo: wielkopolskie.

Teren pod projektowaną inwestycję od strony pn – zach. przylega do działki drogowej ul. Wały Jana Kazimierza, od strony pn-wsch. i pd-zach. przylega do działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Od strony pd-wsch. znajdują się budynki mieszkalne i użyteczności publicznej, które znajdują się bezpośrednio przy wewnętrznym ciągu komunikacyjnym, prowadzącym do przejścia bramowego w budynku mieszkalnym, usytuowanym od strony ul.17 stycznia.

Projektowana inwestycja jest zgodna z zapisami MPZP Uchwała Nr LII/445/2014 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 26 lutego 2014r w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód .Etap 1. - jednostka planistyczna 2MW/U i 2KDx na terenie – Jednostki strukturalnej nr 1 „Centrum”.

Na w/w terenie zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny 2 kondygnacyjny z 3 kondygnacją w poddaszu budynku z przejściem bramowym, stanowiącym połączenie jako ciąg pieszy z przejściem bramowym w budynku od strony ul.17 stycznia. Parter budynku znajduje się na wysokości 75cm powyżej ul. Wały Jana Kazimierza. Docelowo , po wykonaniu nawierzchni ulicy i chodników od strony ul. Wały Jana Kazimierza, różnica terenu pomiędzy chodnikiem, a parterem będzie wynosiła zaledwie 10cm.Ostatnia kondygnacja zaprojektowana jako ukryta częściowo pod stromym dachem.

Z wejścia bramowego zaprojektowano 4 wejścia:

- do mieszkania w parterze dostosowanego dla potrzeb osób niepełnosprawnych
- do pomieszczenia technicznego
- do pomieszczenia na wózki i rowery
- główne wejście do budynku –korytarz z klatką schodową z dostępem do mieszkań na wszystkich kondygnacjach

W budynku zaprojektowano 11 lokali mieszkalnych.

Projektowane zagospodarowanie terenu polega na:

- demontażu istniejącego uzbrojenia podziemnego kolidującego z inwestycją
- wykonaniu przełożenia instalacji uzbrojenia podziemnego kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej na terenie
- wykonaniu przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, przyłącza energetycznego wraz z zewnętrzną instalacją na terenie i zewnętrznej instalacji gazowej
- budowie obiektu kubaturowego – budynku mieszkalnego wielorodzinnego
- wykonaniu nawierzchni utwardzonych dojazdów, stanowisk postojowych i chodników
- wykonanie elementów zagospodarowania terenu - elementów małej architektury i wiaty na miejsce składowania odpadów komunalnych w wydzielonych pojemnikach do segregacji odpadów
- wykonanie nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej
- uporządkowanie terenu.

2. WYKAZ PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW ZGODNIE Z OZNACZENIEM NA RYSUNKU PZT-1.01

Budynek mieszkalny wielorodzinny usytuowany w Międzychodzie przy ul. Wały Jana Kazimierza

3. PROJEKTOWANY OBIEKT KUBATUROWY

Budynek mieszkalny wielorodzinny

- | | |
|--|-------------------------|
| • Długość | 18,73 m |
| • Szerokość | 14,63 -15,00 m |
| • Rzędna terenu istniejącego przy najniżej położonym wejściu | 80,30 m n.p.m. |
| • Rzędna posadzki | ± 0,00 = 35,50 m n.p.m. |
| • Wysokość w kalenicy liczona od poziomu 0,00 budynku | 11,98 m |
| • Kubatura | 2950 m ³ |
| • Ilość kondygnacji naziemnych | 3 |
| • Ilość kondygnacji podziemnych | brak |
| • Powierzchnia zabudowy | 276,37 m ² |
| • Powierzchnia użytkowa | 623,84 m ² |

w tym:

- | | |
|---|-----------------------|
| ○ pow. użytkowa lokali mieszkalnych | 508,14 m ² |
| ○ pow. użytkowa części administracyjnej | 25,14 m ² |
| ○ pow. użytkowa części wspólnych –klatka schodowa i korytarze | 90,56 m ² |
| • Kąt nachylenia połaci i spadek połaci dachowej | 25° tj.43,63 % |
| • Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny został zaprojektowany | |

4. URZĄDZENIA BUDOWLANE ZWIĄZANE Z OBIEKTEM BUDOWLANYM

4.1. PROJEKTOWANE PLACE I NAWIERZCHNIE UTWARDZONE

Zaprojektowano nawierzchnie utwardzone stanowiące dojazd do projektowanych stanowisk postojowych.

Układ warstw nawierzchni:

- | | |
|---|-------|
| • warstwa ścieralna z kostki brukowej betonowej typu EKO | 8 cm |
| • podsypka cementowo-piaskowa 1:4 | 3 cm |
| • warstwa kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie 0/31,5 | 20 cm |
| • warstwa odbudowy pomocniczej z mieszanki związanej cementem (z wytwórni) klasy C3/4 | 15 cm |

Łączna grubość warstw konstrukcji nawierzchni

Σ: 46 cm

4.2. CHODNIKI

Układ warstw nawierzchni:

- | | |
|--|-------|
| • warstwa ścieralna z betonowej kostki brukowej | 6 cm |
| • podsypka cementowo-piaskowa 1:4 | 3 cm |
| • warstwa ulepszanego podłoża z mieszanki związanej cementem (z wytwórni) klasy C1,5/2 | 10 cm |

Łączna grubość warstw konstrukcji nawierzchni

Σ: 19 cm

5. SPOSÓB ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

Ścieki bytowe z projektowanego budynku będą odprowadzane poprzez projektowane przyłącze sieci kanalizacyjnej na sąsiedniej działce.

Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz nawierzchni odprowadzone będą do poprzez projektowany odcinek kanalizacji deszczowej na terenie działki i dalej poprzez projektowane wg odrębnego opracowania przyłącze kanalizacji deszczowej do sieci kanalizacyjnej.

6. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Komunikacja na terenie objętym projektowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej oraz przez projektowane nawierzchnie utwardzone stanowiące dojazd do projektowanych stanowisk postojowych oraz projektowane chodniki.

Na terenie , dla mieszkań w budynku nie zaprojektowano stanowisk postojowych.

Usytuowanie wszystkich miejsc postojowych dla budynku w ilości 1miejsce na jeden lokal mieszkalny przewiduje się na ogólnodostępnym parkingu, na terenie działki nr 216. od strony ul. Wały Jana Kazimierza.

7. SPOSÓB DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ

Dostęp do drogi publicznej odbywa się istniejącym zjazdem publicznym z ulicy Wały Jana Kazimierza.. Dostęp do drogi publicznej nie ulega zmianie.

8. PARAMETRY TECHNICZNE SIECI I URZĄDZEŃ UZBROJENIA TERENU

Zaprojektowano instalacje zewnętrzne uzbrojenia terenu w zakresie:

- Instalacji kanalizacji sanitarnej –zewnętrzny odcinek kanalizacji sanitarnej kolidujący z projektowanym budynkiem zostanie zdemontowany i ułożony wg nowej trasy .Przyłącze kanalizacji sanitarnej zaprojektowano do sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ul. Wały Jana Kazimierza ,na podstawie uzyskanych warunków technicznych
- Instalacji kanalizacji deszczowej – zewnętrzny odcinek kanalizacji deszczowej kolidujący z projektowanym budynkiem zostanie zdemontowany i ułożony wg nowej trasy .Przyłącze kanalizacji deszczowej zaprojektowano do sieci miejskiej kanalizacji deszczowej znajdującej się w ul. Wały Jana Kazimierza ,na podstawie uzyskanych warunków technicznych
- Instalacji wodociągowej – odcinek zewnętrznej

- instalacji wodociągowej zaprojektowano w przejeździe bramowym, który łączy 2 części budynku w parterze. Przyłącze wodociągowe zaprojektowano do wskazanej projektowanej sieci miejskiej wodociągowej zaprojektowanej w ul. Wały Jana Kazimierza, na podstawie uzyskanych warunków technicznych
- Instalacji energetycznej – odcinek zewnętrznej instalacji energetycznej usytuowany w przejeździe bramowym, łączący 2 części budynku w parterze i doprowadzony do oświetlenia terenu przy budynku. Przyłącze energetyczne zaprojektowano do wskazanej istniejącej sieci miejskiej energetycznej zaprojektowanej w ul. Wały Jana Kazimierza, na podstawie uzyskanych warunków technicznych. Złącze kablowe usytuowane na ścianie zewnętrznej budynku od strony ul. Wały Jana Kazimierza. Obiekt zasilany z projektowanego ZK. wraz z przyłączem jest w zakresie dostawcy energii (Enea Operator Sp. z o.o.) – poza zakresem niniejszego opracowania
- Instalacji gazowej – odcinek zewnętrznej instalacji gazowej zaprojektowano ze skrzynki gazowej znajdującej się w przejściu bramowym w budynku przy ul. 17 stycznia nr 53, i następnie połączony z projektowanym budynkiem od strony ul. Wały Jana Kazimierza. W przejściu bramowym, na ścianie budynku, zaprojektowano dodatkową skrzynkę gazową z MAG -iem. Włączenie do sieci gazowej w punkcie pomiarowym za głównym kurkiem.
- Instalacje teletechniczne –podłączenie do zewnętrznej instalacji teletechnicznej

9. UKSZTAŁTOWANIE TERENU I PROJEKT ZIELENI

Zaprojektowano niwelację terenu w otoczeniu projektowanego budynku. Poziom posadowienia budynku nawiązuje do rzędnej terenu na parkingu od strony ul. Wały Jana Kazimierza. Ze względu na różnice terenu wznoszące w kierunku ul. 17 stycznia,. Projektowany chodnik ukształtowany z łagodnym wznoszeniem w kierunku wiaty na odpady komunalne, w pojemnikach i kontenerach, podlegające segregacji. Na terenie wyznaczono płaskie miejsca z ławeczkami. Teren poza utwardzeniami zostanie zagospodarowany zielenią niską i wysoką. Gatunki drzew oraz elementy małej architektury zostaną szczegółowo opracowane w projekcie technicznym.

10. MIEJSCA POSTOJOWE

Zgodnie z zapisami MPZP dla obiektu należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych – 1mp na 1 lokal mieszkalny, przy czym miejsca te mogą zostać zapewnione na terenie ogólnodostępnego parkingu od strony ul. Wały Jana Kazimierza

11. OGRODZENIE TERENU

Istniejący teren obecnie jest wyroczony murem pełnym wzdłuż dłuższych granic działek. Wg projektu wygrozdzenie terenu pozostanie bez zmian poza projektowanym budynkiem. Na etapie projektu technicznego zostaną podane rozwiązania techniczne dla tego ogrodzenia.

12. INFORMACJE O ZGODNOŚCI OPRACOWANIA PROJEKTOWEGO Z UCHWAŁĄ MPZP DLA M. MIĘDZYCHÓD

Projektowana inwestycja jest zgodna z zapisami MPZP Uchwała Nr LII/445/2014 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 26 lutego 2014r w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód .Etap 1.

Projektowana inwestycja znajduje się na terenie jednostki planistycznej 2MW/U i 2KDx - jest to teren – Jednostki strukturalnej nr 1 „Centrum”.

– 2MW/U- terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,

- 2KDx – tereny publicznych ciągów pieszych

Wg zapisów MPZP zgodnie z § 9 pkt 2 ustala się lokalizację

a) **nowych budynków mieszkalnych**, mieszkalno-usługowych lub usługowych w zwartej zabudowie śródmiejskiej,

b) **nowej pierzei zwartej zabudowy śródmiejskiej wzdłuż ustalonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy w północnej części terenów 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U wzdłuż ul. Wały Jana Kazimierza,**

c) wyłącznie usług nieuciążliwych,

d) **przejeżdżających do wewnętrznych dziedzińców lub pasaży w miejscach oznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się w miejscach wyznaczonych przejeżdżających bramowych lokalizację przerw w zabudowie oraz dojazdów;**

e) **urządzeń budowlanych;**

Spełniono następujące wymagania:

- zaprojektowano nowy budynek mieszkalny wielorodzinny w zwartej zabudowie pierzei w obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ul. Wały Jana Kazimierza

Wg zapisów MPZP zgodnie z § 9 pkt 6 ustala się :

- ustala się stosowanie dachów stromych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, krytych dachówką, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i części budynków stanowiących oficyny;

Spełniono w/w wymagania:

- zaprojektowano dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowej 25° w odcieniu czerwieni, kryty dachówką

Wg zapisów MPZP zgodnie z § 9 pkt 7 ustala się :

- ustala się sytuowanie głównych kalenic dachów zgodnie z rysunkiem planu;

Spełniono w/w wymagania:

- zaprojektowano główna kalenicę dachu zgodnie z rysunkiem planu;

Wg zapisów MPZP zgodnie z § 9 pkt 8 ogranicza się wysokość budynków na terenach:

- 4MW/U- do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15,5 m, przy czym dopuszcza się lokalizację trzeciej kondygnacji nadziemnej wyłącznie w poddaszu użytkowym,
- 1MW/U, **2MW/U**, 3MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U oraz 8MW/U dla:
 - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych albo usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 11,5 m, **przy czym w budynkach przylegających do wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy w pasie o szerokości 15m od obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się lokalizację trzeciej kondygnacji nadziemnej w poddaszu użytkowym i wysokość nie większą niż 15,5 m,**
 - budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m,

Spełniono w/w wymagania:

- zaprojektowano budynek o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych - 3 kondygnacja w poddaszu użytkowym i wys. 15,5m w pasie szerokości 15m od obowiązującej linii zabudowy ;

Wg zapisów MPZP zgodnie z § 9 pkt 9 ogranicza się powierzchnię zabudowy do:

- a) **100% działki budowlanej dla terenu 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U i 4MW/U,**
- b) 70% działki budowlanej dla pozostałych terenów;

Spełniono w/w wymagania:

- zaprojektowano budynek, stanowiący na terenie 2MW/U 66,12% pow. zabudowy w stosunku do jednostki

Wg zapisów MPZP zgodnie z § 9 pkt10 ogranicza się wskaźnik intensywności zabudowy

- a) od 1,6 do 4 dla terenu 4MW/U,
- b) od 0,5 do 2,8 dla pozostałych terenów;**

Spełniono w/w wymagania:

- dla zaprojektowanego budynku wskaźnik zabudowy wynosi 1,98 (pow. całkowita 829.11 m²/ pow. działek 418m²)

Wg zapisów MPZP zgodnie z § 9 pkt11 ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną:

- a) **0% działki budowlanej dla terenu 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U i 4MW/U,**
- b) nie mniejszą niż 12,5% działki budowlanej dla pozostałych terenów;

Spełniono w/w wymagania:

- zaprojektowana pow. biologicznie czynna stanowi 27,8%

13. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI TERENU – BILANS TERENU

Lp.	BILANS TERENU		
	FUNKCJA	SUMA (m ²)	%
	JEDNOSTKA 2 MW/U W GRANICACH DZIAŁEK	418,00	100%
1	PROJEKTOWANA ZABUDOWA	276,37	66,12 % (MAX.100%)
2	POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA	116,23	27,80 %
	PROJEKTOWANE NAWIERZCHNIE UTWARDZONE	25,40	6,08 %
	JEDNOSTKA 2KDX W GRANICACH DZIAŁEK	224,00	100%
3	PROJEKTOWANE NAWIERZCHNIE UTWARDZONE	184,00	82,14%
	POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA	40,00	17,86%
	SUMA POW. ZAINWESTOWANEJ	642,00	

14. INFORMACJA O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW LUB O OBSZARZE OBJĘTYM OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ.

Obszary objęte MPZP znajdują się w całości w strefie ochrony konserwatorskiej. Projektowany obiekt znajduje się na terenie Jednostki nr 1 „Centrum”. Projektowany obiekt został zaopiniowany przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu.

15. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ LUB TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Projektowana inwestycja znajduje się poza terenem wpływu eksploatacji górniczej.

16. INFORMACJA O CHARAKTERZE, CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Projektowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, § 3 ust. 1 pkt. 83). W związku z powyższym nie istnieje obowiązek uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla projektowanej inwestycji.

Podczas analizy istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia wzięto również pod uwagę przepisy z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, dróg publicznych i prawa wodnego, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 10 maja 2011 r. w sprawie standardów emisyjnych z instalacji (Dz.U.2011.95.558), Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.Nr120, Poz.826 z późn. zmianami), Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, Ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, w zakresie:

a) ochrony przed hałasem

Nie występują źródła hałasu.

b) odległości od krawędzi jezdni

Obiekty znajdują się ponad 35 m od krawędzi jezdni drogi publicznej.

c) odległości od ujęć wody

Charakter planowanego przedsięwzięcia oraz sposób jego eksploatacji przy zaprojektowanych rozwiązaniach chroniących środowisko nie będzie negatywnie oddziaływać ujęcia wody.

d) zanieczyszczeń pyłowych, gazowych i płynnych

Brak zanieczyszczeń płynnych oraz gazowych. W trakcie zapełniania kontenerów na odpady budowlane, w tym gruz, mogą występować zanieczyszczenia pyłowe w znikomych ilościach.

e) oddziaływania na środowisko gruntowo - wodne

Bez wpływu. Zaprojektowano betonowe nawierzchnie, z których wody opadowe zbierane są poprzez wpusty do kanalizacji deszczowej i odprowadzane poprzez przyłącze opracowane wg odrębnego opracowania. Żadne zanieczyszczenia nie przedostaną się do gruntu lub wody.

17. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Urządzenia uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę.

Wymagane zaopatrzenie w wodę do celów zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi $10 \text{ dm}^3 / \text{s}$ z co najmniej jednego hydrantu DN80. Wymagane zaopatrzenie w wodę jest zapewnione z projektowanego 1 hydrantu DN80 o wydatku $10 \text{ dm}^3 / \text{s}$ z lokalizowanego w odległości 18,86 m od projektowanego obiektu objętego ochroną.

Drogi pożarowe.

Zgodnie z rozdz.6, §12 ust.1, pkt.2 Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, Dziennik Ustaw z dnia 24 lipca 2009 r., (Dz. U. nr 124, poz. 1030) w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych budynek wymaga doprowadzenia drogi pożarowej.

Drogę pożarową stanowi ciąg ulicy Wały Jana Kazimierza o nawierzchni utwardzonej asfaltowej o dopuszczalnym nacisku na oś nie mniejszym niż 100 kN i szerokości nie mniejszej niż 4,0 m. Droga pożarowa jest poprowadzona wzdłuż dłuższego boku budynku – wzdłuż elewacji południowo-wschodniej oraz wzdłuż krótszego boku budynku - elewacji północno-wschodniej zgodnie z §12 ust. 1. Ww. Rozporządzenia. Pomiędzy drogą pożarową a budynkiem nie występują stałe elementy zagospodarowania terenu lub drzewa i krzewy uniemożliwiające dostęp do elewacji budynku za pomocą podnośników i drabin.

18. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH

Nie dotyczy.

19. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO.

Zgodnie z ustawą Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. 1333, 2127, 2320, z 2021 r. 11, 234, 282 z późn. zmianami) dokonano **analizy obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji.**

Wzięto pod uwagę ograniczenia wynikające z Rozporządzenia, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019 poz. 1065 z późn. zmianami) dotyczące:

a) zacienienia i przesłaniania – projektowane obiekty nie ograniczają dopływu światła słonecznego do budynków sąsiednich.

b) ochrony przeciwpożarowej – projektowane obiekty zostały usytuowane w odpowiedniej odległości od granicy z sąsiednią działką, zgodnie z § 12 oraz 271 i 273 w/w rozporządzenia

c) odległości lokalizowanych innych elementów zagospodarowania – zaprojektowano elementy zagospodarowania terenu – odległość od granicy działki, rowu przydrożnego, studni i oczyszczalni oraz okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – jest zgodna z § 12, 19, 23, 31, 36 w/w rozporządzenia

Wzięto również pod uwagę przepisy z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, dróg publicznych i prawa wodnego :

- zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U.2010 nr 16, poz. 87 z późn. zmianami), tabela 1

- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U.2012 poz. 1031 z późn. zmianami), tabela 1

- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2007, Poz.112 z późn. zmianami), załącznik tabela 1,

- Ustawą z dnia 29 lipca 2019 r. Prawo ochrony środowiska, (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, 1378, 1565, 2127, 2338 z późn. zmianami)

- Ustawą z dnia 23 lica 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282, 782, 1378 z późn. zmianami)

- Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470, 471, 1087, 2338, z 2021 r. poz. 54. z późn. zmianami)

- Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310, 284, 695, 782, 875, 1378 z późn.

zmianami),
spełniono wymagania w/w przepisów, w zakresie:

a) ochrony przed hałasem

Ściany zewnętrzne budynku zostały zaprojektowane zgodnie parametrami dot. ochrony przed hałasem dla budynków mieszkalnych

b) odległości od krawędzi jezdni

Obiekty znajdują się ponad 12 m od krawędzi drogi dojazdowej – jezdni

c) odległości od ujęć wody

W obrębie do 1 km nie występują ujęcia wody oraz strefa ochrony ujęcia.

d) zanieczyszczeń pyłowych, gazowych i płynnych

Brak zanieczyszczeń płynnych oraz gazowych.

e) oddziaływania na środowisko gruntowo – wodne

Bez wpływu. Zaprojektowano betonowe nawierzchnie, z których ścieki deszczowe i ścieki technologiczne zbierane są do kanalizacji deszczowej i dalej do zbiornika. Żadne zanieczyszczenia nie przedostaną się do gruntu lub wody.

f) lokalizacji inwestycji na terenie objętym ochroną

Usytuowanie od terenów chronionych opisano w pkt. 8.0.

g) ochrony zabytków

Planowane przedsięwzięcie nie będzie w żaden sposób oddziaływać na e obiekty zabytkowe

20. WYKAZ DZIAŁEK OBJĘTYCH OBSZAREM ODDZIAŁYWANIA

Obszar oddziaływania obejmuje następujące działki :

205/18, 205/20, 205/21, 205/4, 205/6, 205/7 206, 205/17 i 216.

jedn.ewid.:301403_4 Międzychód -Miasto, obręb:0014 Międzychód,

powiat: międzychodzki, województwo: wielkopolskie

21. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA MAS ZIEMNYCH

Na czas robót budowlanych, masy ziemne wydobyte w sposób mechaniczny oraz ręczny zostaną odłożone w pobliżu wykopu. Po zakończeniu prac związanych z projektowaną branżą, wykop zostanie zasypyany rodzimym gruntem oraz warstwowo zagęszczany. Nadwyżki mas ziemnych zostaną usunięte z placu budowy i oddane do specjalnego miejsca składowania. Nawierzchnie naruszone podczas prac inwestycyjnych zostaną przywrócone do stanu pierwotnego.

opracowała:

mgr inż. arch. Irena Kuznowicz-Bil

485/87/PW

uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń