

PROJEKT TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIE TERENU

BUDOWA PARKU KIESZONKOWEGO PRZY UL.MIANOWSKIEGO W SZCZECINIE

adres inwestycji:

dz.nr : 8,14, 26/11 Obr. Dąbie 35, Szczecin,
ul. Mianowskiego

inwestor:

Gmina Miasto Szczecin
Plac Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin

Kategoria obiektu budowlanego:

XXVI – sieci, VIII – inne budowle

Zgodnie z Ustawą „Prawo Budowlane” oświadczam, że:

PROJEKT BUDOWLANY PN. „BUDOWA PARKU KIESZONKOWEGO PRZY UL.MIANOWSKIEGO W SZCZECINIE” zlokalizowany na działce 8, 14, 26/11 obręb Dąbie 35, został wykonany w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

BRANŻA:

ARCHITEKTURA

projektant:

mgr inż. arch. Jacek Szewczyk
upr.nr 32/ZPOIA/OKK/2012
w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

sprawdzający:

mgr inż. arch. Marcin Czyżewski
upr.nr 25/ZPOIA/OKK/2018
w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Szczecin, listopad 2025r.

SPIS TREŚCI

I.	CZĘŚĆ OPISOWA	4
1	PODSTAWA OPRACOWANIA	4
2	ADRES INWESTYCJI	4
3	MATERIAŁY WYJŚCIOWE	4
4	PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	4
5	OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO	4
6	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	5
6.1	Opis przyjętych rozwiązań	5
6.2	Dostęp do drogi publicznej	6
6.3	Odwodnienie	6
6.4	Parametry techniczne urządzeń uzbrojenia terenu- zewnętrzna instalacja oświetlenia ulicznego, zewnętrzna instalacja teletechniczna	6
6.5	Ukształtowanie terenu i układ zieleni	7
6.6	Mała architektura	7
7	INFORMACJE I DANE	11
7.1	Ograniczenia lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikające z aktów prawa miejscowego:	11
7.2	Ochrona konserwatorska	13
8	DOSTĘP DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH	14
9	PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTYWANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE.	14
9.1	Informacja 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,	15
9.2	Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej	15
9.3	Informacja o obszarze oddziaływania obiektu	15

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Rys. Z01 – Plan zagospodarowania terenu.....	skala 1:250
Rys. Z01A- Plansza wymiarowa.....	skala 1:75
Rys. Z02 – Plansza sieciowa	skala 1:500
Rys. Z03- betonowe łuki.....	skala 1:20
Rys. Z04- ławki.....	skala 1:10
Rys. Z05- tablica informacyjna.....	skala 1:10
Rys. Z06- leżak obrotowy.....	skala 1:10
Rys. Z07- kosze, stojaki, słupki, stolik.....	skala 1:10

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1 PODSTAWA OPRACOWANIA

Podstawą opracowania jest umowa z inwestorem:

Inwestor: Gmina Miasto Szczecin
Plac Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin

Projektant: Archaid Pracownia Architektoniczna Jacek Szewczyk
Ul. Piotra Skargi 15, 71-781 Szczecin

2 ADRES INWESTYCJI

dz. nr : 8, 14, 26/11 Obr. Dąbie 35, Szczecin, ul. Mianowskiego

3 MATERIAŁY WYJŚCIOWE

Do opracowania projektu wykorzystano następujące materiały wyjściowe:

- 1) Aktualna mapa do celów projektowych w skali 1:500;
- 2) Wizja lokalna oraz pomiary uzupełniające w terenie
- 3) Koncepcja architektoniczna
- 4) Uchwała XL/1093/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie”
- 5) Warunki techniczne uzyskane od gestorów sieci;
- 6) Ustalenia z inwestorem.
- 7) Uzyskane opinie i uzgodnienia.
- 8) Wytyczne konserwatorskie z dnia 10.11.2025r.

4 PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem opracowania jest wielobranżowa dokumentacja projektowo-kosztorysowa dla zadania inwestycyjnego polegającego na przebudowie istniejącego skweru pn. „Budowa parku kieszonkowego przy ul. Mianowskiego w Szczecinie”

W zakres inwestycji wchodzi:

- wyłączenie jezdni dzielącej skwer i włączenie go w obręb placu
- przebudowa ciągów pieszych
- budowa zewnętrznej instalacji oświetlenia ulicznego
- lokalizacja elementów małej architektury
- gospodarka drzewostanem wraz z nowymi nasadzeniami zieleni wysokiej i niskiej.

Zakres robót zgodnie z Prawm Budowlanym stanowią :

- przebudowa ulicy- zgodnie z Art.29 ust.3 pkt 1 lit. d
- budowa sieci elektroenergetycznej oświetlenia terenu- zgodnie z Art.29 ust.1 pkt 2
- budowa małej architektury w miejscu publicznym zgodnie z Art.29 ust.1 pkt 28

5 OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Teren inwestycji obejmuje skwer na rogu ulic Mianowskiego i Emilii Gierczak w dzielnicy Dąbie w Szczecinie. Teren od północy zamyka ulica Otwocka, natomiast od wschodu droga osiedlowa wzdłuż budynku mieszkalnego. Skwer w chwili obecnej podzielony jest w poprzek jezdnią , która dzieli go na dwie osobne części. W części przylegającej do ulicy E. Gierczak znajduje się istniejący skwer , na którym do niedawna zlokalizowany był pomnik „Poległym w walce o

wyzwolenie Dąbia", który wraz z niskim postumentem rozebrano w 2023r. Wzdłuż dłuższych boków biegną chodniki, których nawierzchnia jest podniesiona przez korzenie istniejących drzew. Skwer ten posiada dwa historyczne szpalery drzew wzdłuż dłuższych boków oraz trzy drzewa „samosiejki” w części środkowej.

Druga część terenu przylegająca do ulicy Otwockiej stanowią zatoki parkingowe wzdłuż 3 boków oraz teren trawnika w części środkowej. Na terenie tym znajdują się dość młode nasadzenia drzew oraz bujne żywopłoty.

Wzdłuż jezdni dzielącej teren objęty inwestycją zlokalizowany jest jednostronny chodnik wraz z małym placem wyposażonym w ławki. Nawierzchnię jezdni stanowi charakterystyczna kostka granitowa w kolorze grafitowym.

Na terenie znajdują się elementy małej architektury tj. ławki i kosze uliczne.

6 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

6.1 Opis przyjętych rozwiązań

Inspiracją dla projektu był historyczny układ przestrzenny terenu, który stanowił plac miejski o nawierzchni granitowej wraz z okazałymi szpalerami wzdłuż dłuższych boków, które kadrowały zlokalizowany w głębi placu dawny ratusz Dąbia.

W części przy ulicy Otwockiej projektuje się plac miejski wraz z bogatym programem zieleni niskiej i średniej. Projekt zakłada przebudowę zdegradowanego chodnika wzdłuż jezdni od strony ul. Mianowskiego, którego nawierzchnia jest zniszczona przez korzenie drzew. Chodnik na placu od strony bloku mieszkalnego przy ul. Mianowskiego 7-9 przewidziano do usunięcia. Główny ruch pieszzy odbywać się będzie środkową częścią skweru tj. ciągami pieszymi przebiegającymi przez centralny plac wydzielony przez projektowane zieleńce. Ścieżki biegnące pod koronami drzew zaprojektowano o nawierzchni mineralnej pozwalającej na wchłanianie wód opadowych, natomiast ciągi pieszce w środkowej części z łupanej kostki granitowej w kolorze jasnym szarym a sam plac z płyt granitowych o wymiarze 100x50x10cm układanych bez przesunięcia. Poprzeczne ciągi i plac na zamknięciu skweru zaprojektowano z kostki granitowej w kolorze grafitowym pochodzącej z rozbiórki jezdni dzielącej obecnie skwer na dwie części. W tej części zaprojektowano ławki, leżaki, kosze i stojaki rowerowe oraz oświetlenie terenu w postaci opraw parkowych zlokalizowanych w zieleńcach po obu stronach placu. Projekt zakłada również lokalizację w obrębie placu przyłączy energetycznego na potrzeby imprez mogących odbywać się na placu. Przyłącze projektuje się w formie kolumny wysuwanej z posadzki. Szczegóły zgodnie z PT inst. elektrycznych.

Projekt zakłada likwidację zjazdu z ulicy Mianowskiego i likwidację jezdni dzielącej teren inwestycji i stworzenie spójnego skweru stanowiącego park kieszonkowy. Teren w głębi bezpośrednio przy ul. Otwockiej zgodnie z MPZP stanowi teren elementarny D.D.7070.UK i pozostaje rezerwą terenu do zagospodarowania zgodnie z jego przeznaczeniem tj. zabudowa usług kultury. W związku z tym przedmiotowy projekt nie ingeruje w istniejące utwardzenia wzdłuż ulic Mianowskiego i Otwockiej i istniejącą zieleń. Przestrzeń trawnika będzie otwarta na projektowane zagospodarowanie terenu pozostałej części skweru. Zgodnie z wytycznymi MPZP oba tereny elementarne D.D.70.69.ZP i D.D.7070.UK projektuje się jako zintegrowane kompozycyjnie i funkcjonalnie.

Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi projekt zakłada usunięcie 3 drzew „samosiejek” znajdujących się na środku placu. Ma to na celu doprowadzenie do historycznego układu zieleni i podkreślenie obu stronnych szpalerów.

Na osi projektowanego założenia zlokalizowano 3 betonowe łuki, które nawiązują do historycznej elewacji nieistniejącego już ratusza. Zostały one zlokalizowane w miarę możliwości w linii dawnej pierzei wyznaczonej przez historyczny budynek. Linia ta oraz lokalizacja łuków została wskazana na rysunku stanowiącym załącznik do wytycznych konserwatorskich.



6.2 Dostęp do drogi publicznej

Teren od południa graniczy z ulicą Emilii Gierczak, od zachodu biegnie wzdłuż ulicy Mianowskiego, natomiast od północy graniczy z ulicą Otwocką.

6.3 Odwodnienie

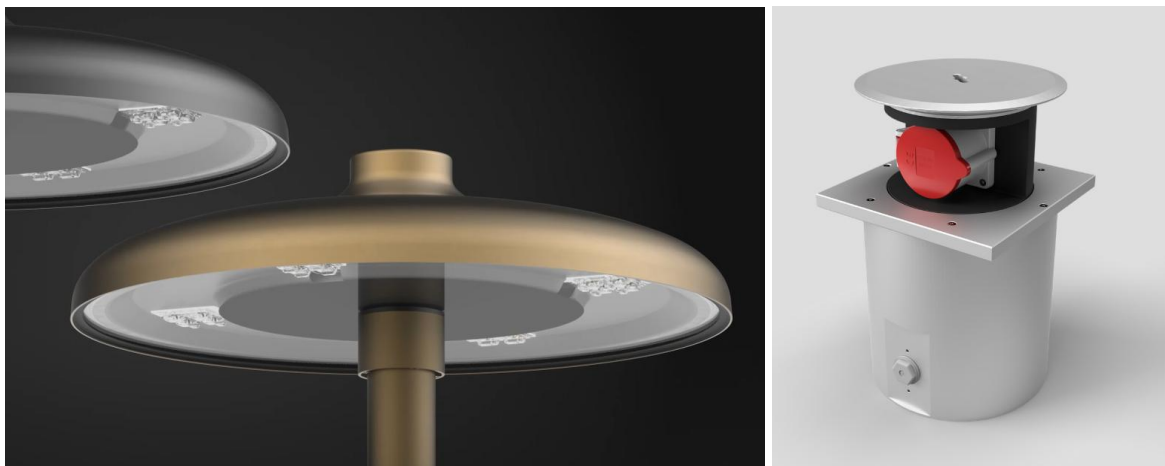
Alejki zaprojektowano z nawierzchni mineralnej absorbującej wody opadowe. Odprowadzenie wód opadowych z placu i alejek utwardzonych odbywać się będzie poprzez spadki poprzeczne w tereny zielone.

6.4 Parametry techniczne urządzeń uzbrojenia terenu- zewnętrzna instalacja oświetlenia ulicznego, zewnętrzna instalacja teletechniczna

Projektuje się sieć oświetlenia terenu parku kieszonkowego przy ul. Mianowskiego. Zasilenie linią kablową z projektowanej szafy oświetlenia zewnętrznego zgodnie w warunkami technicznymi gestora sieci.

Projekt obejmuje:

- budowę linii kablowych, oświetleniowych YAKY4x16mm²
- montaż słupów oświetleniowych wraz z oprawami- Słupy typu aluminiowego, okrągły , z trwałym oznaczeniem typu i roku produkcji, posiadające certyfikat CE, posadowienie słupa poprzez zagłębienie w grunt. Wysokość słupa 4,0m, Słup anodowany w kolorze brązowym. Kolorystykę należy ustalić z projektantem w trybie nadzoru autorskiego.
- montaż gniazda dla imprez plenerowych
- instalację uziemiającą
- oślonięcie i/lub wstawki kablowe istniejących sieci
- montaż szafy oświetlenia ulicznego



Szczegóły wg projektu instalacji elektrycznych

6.5 Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Teren inwestycji jest płaski bez znacznych różnic terenowych. Projektowane zagospodarowanie nie zmienia ukształtowania terenu. Projekt zakłada gospodarkę drzewostanem tj. usunięcie drzew wskazanych w wytycznych konserwatorskich i ewentualne cięcia sanitarne drzew związane z otworzeniem historycznej kompozycji zieleni i ograniczeniami prawidłowego rozwoju koron drzew stanowiących elementy historycznej kompozycji zieleni. Projekt przewiduje również lokalizację zieleńców z nasadzeniami ozdobnymi wzdłuż ciągów pieszych oraz w części środkowej założenia.

Szczegóły wg projektu nasadzeń.

6.6 Mała architektura

Mała architektura zastosowana w projekcie została dobrana z uwzględnieniem cech powtarzających się w każdym z elementów. Zastosowano produkty z tych samych kolekcji tak aby zachować ich spójność. W skład kolekcji jednej kolekcji wchodzi ławki parkowe, siedziska i leżaki. Drugą linię produktów stanowią leżaki obrotowe.

Elementy drewniane siedzisk i leżaków zaprojektowano z drewna egzotycznego jatoba olejowanego. Jest to drewno gęste, twarde i dość odporne na warunki atmosferyczne. Drewno wymaga jedynie olejowania. Jeśli zabieg ten zostanie zaniechany w przyszłości drewno wybarwi się naturalnie do koloru srebrno-szarego nie tracąc swoich właściwości. Szczegóły poszczególnych opisów wg. rysunków technicznych i opisów poniżej. Przed zamówieniem elementów gotowych /prefabrykowanych należy uzyskać zgodę inwestora i projektanta. Przed zamówieniem elementów indywidualnych należy uzyskać uzgodnienie rysunków warsztatowych przez inwestora i projektanta.



ŁAWKI I LEŻAKI

ŁAWKA Typ 1 - ławka z oparciem i z podłokietnikami – 14 sztuk

Wymiary ok. 1800x 754 x 820 mm- stalowa konstrukcja ocynkowana i malowana proszkowo

Stalowe ramy boczne z oparciem i podłokietnikami są połączone z usztywnieniem siedziska i drewnianymi szczelinami za pomocą łączników ze stali nierdzewnej. Ławka przeznaczona jest dla 3 osób, nośność przy równomiernym obciążeniu wynosi 450 kg (3 x 150 kg).

Elementy stalowe

Konstrukcję boczną ławki stanowi płaskownik wycinany laserowo i gięty w technologii CNC o przekroju 60x8. Płaskownik tworzy dolną płożę konstrukcji. Boczne lico konstrukcji ławki wykonane jest z wycinanej laserowo blachy stalowej o grubości 6 mm. Wspornik do mocowania siedziska z drewnianych desek wykonany jest z blachy stalowej wycinanej laserowo o grubości 6 mm, z przygotowanymi otworami na wkręty. Powyższe elementy zespawane są razem w sposób niewidoczny, aby podnieść estetykę ławki i stanowią jednolitą konstrukcję boczną ławki. Uzupełnieniem konstrukcji jest wspornik środkowy wykonany z blachy stalowej o grubości 6 mm, wycinanej laserowo i giętej w technologii CNC oraz z blachy o grubości 6 mm wycinanej laserowo zgodnie z kształtem profilu siedziska. Oba elementy są ze sobą zespawane i tworzą wspornik ławki o przekroju litery T. Konstrukcja stalowa ławki jest cynkowana za pomocą metalizacji natryskowej, malowana proszkowo z drobną strukturą w kolorze RAL 7006 w wykończeniu matowym.

Drewno

Szczeliny siedziska i oparcia wykonane są z litego drewna gatunku jatoba olejowanego. 12 sztuk desek frezowanych 4 stronnie, z frezowaniem ciętych krawędzi, przekrój 20x60 mm. 2 sztuki desek skrajnych, frezowanych 4 stronnie, z frezowaniem skrajnych krawędzi, przekrój 30x60 mm, dodatkowe zaokrąglenie na końcach R=30 mm. Deski mocowane do konstrukcji ławki za pomocą wkrętów ze stali kwasoodpornej.

Kotwienie

Element posadowiony na projektowanej nawierzchni, przykręcany pod posadzką chodnika do dwóch betonowych fundamentów o wym.24x24x85cm, za pomocą prętów gwintowanych, zgodnie z wytycznymi producenta. Wszystkie elementy mebli miejskich muszą być odpowiednio zakotwiczone, w przeciwnym razie nieostrożne użytkowanie może spowodować przewrócenie się produktu.

Konserwacja

Należy stosować zwykłe metody czyszczenia odpowiednie dla mebli miejskich zgodnie z instrukcjami producenta

Produkt gotowy, z produkcji seryjnej. Zakaz produkcji warsztatowej. W celu zachowania spójności i kompatybilności elementy małej architektury typ 1,2,3 pochodzić muszą z jednej linii modelowej danego producenta

ŁAWKA Typ 2 - ławka pojedyncza bez oparcia – 2 szt.

ŁAWKA Typ 3- ławka podwójna bez oparcia- 2 szt.

Wymiary typ 2 : ok. 3000 x 450 x 652 mm- stalowa konstrukcja ocynkowana i malowana proszkowo

Wymiary typ 3 : ok. 3000 x 450 x 652 mm- stalowa konstrukcja ocynkowana i malowana proszkowo

Ławki analogiczne, różnią się długością całkowitą. Nie dopuszcza się budowania ławek typ 3 z dwóch ławek typ 2.

Stalowe podstawy i noga środkowa są połączone ze stalowym wzmocnieniem. Konstrukcja nośna jest również połączona z drewnianymi szczeblinami za pomocą łączników ze stali nierdzewnej. Ławka przeznaczona jest dla 6 osób, nośność wynosi 900 kg (6 x 150 kg) przy równomiernym obciążeniu.

Elementy stalowe

Podstawy, noga środkowa i usztywnienie są wykonane z oddzielnych spawanych taśm i profili stalowych. Powierzchnia stalowa pokryta jest ochronną warstwą cynku oraz malowana proszkowo. Kolor, w wykończeniu matowym, o drobnej strukturze RAL 7006

Drewno

Szczebliny siedziska i oparcia wykonane są z litego drewna gatunku jatoba olejowanego. 12 sztuk desek frezowanych 4 stronnie, z frezowaniem ciętych krawędzi, przekrój 20x60 mm. 2 sztuki desek skrajnych, frezowanych 4 stronnie, z frezowaniem skrajnych krawędzi, przekrój 30x60 mm, dodatkowe zaokrąglenie na końcach R=30 mm. Deski mocowane do konstrukcji ławki za pomocą wkrętów ze stali kwasoodpornej.

Kotwienie

Element posadowiony na projektowanej nawierzchni, przykręcany pod posadzką chodnika do dwóch betonowych fundamentów o wym.24x24x85cm, za pomocą prętów gwintowanych, zgodnie z wytycznymi producenta. Wszystkie elementy mebli miejskich muszą być odpowiednio zakotwiczone, w przeciwnym razie nieostrożne użytkowanie może spowodować przewrócenie się produktu.

Konserwacja

Należy stosować zwykłe metody czyszczenia odpowiednie dla mebli miejskich zgodnie z instrukcjami producenta

Produkt gotowy, z produkcji seryjnej. Zakaz produkcji warsztatowej. W celu zachowania spójności i kompatybilności elementy małej architektury typ 1,2,3 pochodzić muszą z jednej linii modelowej danego producenta

LEŻAK OBROTOWY – 3 szt.

Leżaki obrotowe pozwalają na dowolne ustawienie względem stron świata i nasłonecznienia. Siedzisko o konstrukcji nośnej wykonanej ze stali zabezpieczonej antykorozyjnie i malowanej proszkowo w kolorze grafitowym. Siedzisko i oparcie z listew z drewna egzotycznego iroko olejowanego. Deski siedziska zachodzące na część pod stopami oraz na część zagłówka zakrywając płaszczyzny krótszych boków. Montaż zgodnie z wytycznymi producenta tj .poprzez przykręcenie do betonowej stopy fundamentowej.

STOLIK– 4 szt.

Stolik ze stali ocynkowanej malowanej proszkowo w kolorze RAL 7006. Błat okrągły stalowy, wycinany laserowo o średnicy 500mm. Stolik przykręcany do fundamentu betonowego o wymiarach 40x40x40cm pod nawierzchnią chodnika. Stolik montowany obok foteli typ C.

SŁUPKI ULICZNE – 15 szt.

Słupki o wysokości 60cm nad poziom terenu, 90 cm z odcinkiem kotwiącym, o średnicy zewnętrznej 9cm, ze stali nierdzewnej o szlifie Korn 240. Słupki zakotwione w betonowych blokach o wymiarach 30x30x30cm Słupki uliczne montować z zachowaniem min. 50cm skrajni od krawędzi jezdni.

STOJAKI ROWEROWE – 3 SZT.

W projekcie zastosowano stojaki rowerowe o wymiarach zewnętrznych 80x80cm. Wysokość z odcinkiem kotwiącym 120cm. Promień wewnętrzny zagięcia rury 10cm. Stojaki z rury 60,2 x 2mm, ze stali nierdzewnej o szlifie Korn 240- zakotwione w betonowych blokach o wymiarach 30x30x30cm.

KOSZE OKRĄGŁE – 4 szt.

Kosz parkowy stalowy- stalowy- Stal nierdzewna szczotkowana(Asi 304, obudowa w postaci pionowych szczeblin o przekroju okrągłym zakończona pełnym pasem. Cokół pełny stalowy. Wkład z blachy ocynkowanej o pojemności 65l. Kosz wyposażony w popielniczkę. Wysokość 81cm, średnica 43cm. Kotwienie do betonowego fundamentu 30x30x30cm wg. wytycznych producenta.

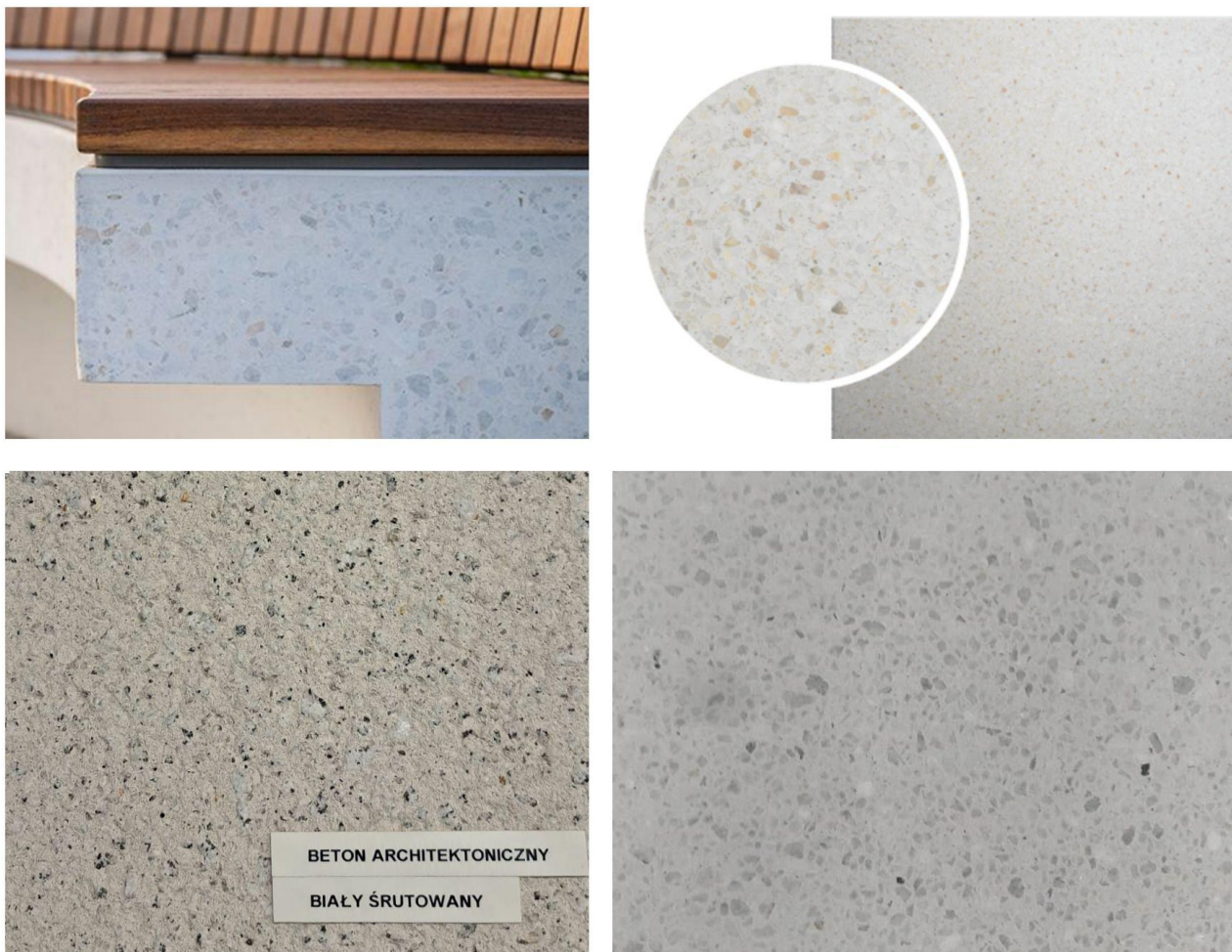
INSTALCJA PRZESTRZENNA

Instalację stanowią 3 łuki betonowe prefabrykowane trwale połączone z gruntem poprzez betonowe fundamenty. Wysokość łuków od poziomu posadzki placu -260cm. Szerokość łuku 150cm, głębokość 80cm. Rozstaw elementów co 60cm. Szczegóły wg. rys. Z03.

Elementy wykonane z betonu architektonicznego barwionego w masie na kolor biały z dodatkiem kruszyw bazaltowych , granitowych i podobnych o frakcji 2-8 mm, 8-16mm w kolorach białym , czarnym i rudym. Wewnętrzna powierzchnia elementu śrutowana (piaskowana) , powierzchnie szczytowe i zewnętrzna szlifowane. Krawędzie zewnętrzne fazowane 10mm. Grubość elementu ok 10-15cm, zbrojenie (np siatką zbrojeniową)wg. projektu technicznego producenta, fundamento-

wanie poprzez zakotwienie w stopy fundamentowe. Zabezpieczenie powierzchni powłoką anty-graffiti.

Uwaga: przed wyborem Dostawcy elementów betonowych należy przedstawić próbkę do akceptacji projektantowi w trybie nadzoru autorskiego. Próbką powinna być z powłoką antygraffiti. (że część preparatów może zmienić odcień prefabrykatu).



TABLICA INFORMACYJNA -1 szt.

Wzdłuż chodnika od strony ulicy Gierczak przewidziano lokalizację tablicy informacyjnej w formie pulpitu. Konstrukcja gięta i następnie skręcana z blach stalowych o grubości 2 mm, 3 mm i 8 mm. Produkt wykonywany w całości z stali nierdzewnej (1.4301) szlifowanej. Wymiary zgodnie z rys. Z05.

-Kotwienie zgodnie z instrukcjami technicznymi producenta.

-Tablica przeznaczona do naklejania grafiki w rozmiarze 50 x 70 cm (B2) z folii samoprzylepnej z nadrukiem solwentowym zabezpieczonym laminowaniem.

Treść tablicy wg osobnego opracowania Zamawiającego. Treść należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków

7 INFORMACJE I DANE

7.1 Ograniczenia lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikające z aktów prawa miejscowego:

§ 75 MPZP. Teren elementarny D.D.7069.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne: Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona na placu miejskim publicznie dostępnym. – **warunek spełniony**

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40% – **warunek spełniony, powierzchnia biologicznie czynna stanowi 56% terenu elementarnego**
- 2) obowiązuje dwustronny szpaler, oznaczony na rysunku planu, przy zachowaniu jego kompozycji i składu gatunkowego;; – **warunek spełniony**
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury- **warunek spełniony**

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu; ustalenie nie dotyczy realizacji obiektów i zadaszeń zejścia lub zjazdu do garażu podziemnego krytych dachem płaskim, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 5% powierzchni terenu elementarnego – **warunek spełniony, projekt nie zakłada zabudowy**
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 5,5 m – **warunek spełniony, projekt nie zakłada zabudowy**
- 3) zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc postojowych; – **warunek spełniony, projekt nie zakłada lokalizacji miejsc postojowych**
- 4) zagospodarowanie terenu zintegrowane kompozycyjnie i funkcjonalnie z terenem D.D.7070.UK; – **warunek spełniony , projekt zakłada połączenie dwóch terenów elementarnych**
- 5) dopuszcza się realizację garażu podziemnego dla samochodów osobowych jako jednej inwestycji połączonej, realizowanej wspólnie w terenach elementarnych: D.D.7069.ZP, D.D.7070.UK; **-projekt nie zakłada lokalizacji garażu podziemnego,**
- 6) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni placu z kostki kamiennej i płyt kamiennych lub betonowych.- **warunek spełniony, nawierzchnia placu z kostki i płyt granitowych**

§ 76. Teren elementarny D.D.7070.UK

Projekt zakłada otwarcie terenu placu publicznego z terenu D.D.7069.ZP na istniejący trawnik, stanowiący rezerwę pod wykorzystanie w przyszłości zgodnie z zapisami MPZP.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi kultury;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
 - a) działalność dydaktyczno-kulturalna, centrum aktywności lokalnej,
 - b) działalność wystawiennicza i artystyczna,
 - c) usługi biurowe i administracyjne,
 - d) gastronomia,
 - e) handel.

Zakres projektu nie obejmuje budowy budynku w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy. Przedmiotem projektu jest zagospodarowanie terenu niewykluczające w przyszłości budowy budynku o funkcji wskazanej w planie. Projektowane zagospodarowanie terenu pełnić będzie przestrzeń publiczną o charakterze centrum aktywności lokalnej

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%; - **warunek spełniony, powierzchnia biologicznie czynna stanowi 57,5% terenu elementarnego**
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury. –**warunek spełniony**

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%; **-projekt nie zakłada zabudowy terenu**
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 16 m; **projekt nie zakłada zabudowy terenu**
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi; **-projekt nie zakłada zabudowy terenu**
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;- **projekt nie zakłada zabudowy terenu**

5) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoków od strony terenu elementarnego D.D.7069.ZP, ul. Otwockiej (D.D.7097.KD.D) i ul. Ustki (D.D.7096.KD.D) w rejonie lokalizacji dawnego ratusza w Dąbiu – w formie zabudowy kubaturowej jako obiekt zaprojektowany indywidualnie w stylistyce współczesnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu; - **projekt nie zakłada zabudowy terenu**

6) zabudowa i zagospodarowanie terenu zintegrowane kompozycyjnie i funkcjonalnie z terenem D.D.7069.ZP; -**warunek spełniony, projekt zakłada zintegrowane kompozycyjnie i funkcjonalnie zagospodarowanie terenu**

7) dopuszcza się realizację garażu podziemnego dla samochodów osobowych jako jednej inwestycji połączonej, realizowanej wspólnie w terenach elementarnych: D.D.7069.ZP, D.D.7070.UK; - **projekt nie przewiduje budowy garażu podziemnego,**

8) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni placu z kostki kamiennej i płyt kamiennych lub betonowych. **warunek spełniony, nawierzchnia placu z kostki i płyt granitowych**

§ 102. Teren elementarny D.D.7096.KD.D (ul. Józefa Mianowskiego, ul. Ustki)

1. Ustalenia funkcjonalne: Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa. -**warunek spełniony**

2. Ustalenia ekologiczne: Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej -**warunek spełniony**

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

1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów; -**Nie dotyczy**

2) obowiązuje odtworzenie nawierzchni kamiennej jezdni; -**nie dotyczy**

3) obowiązuje realizacja kamiennej nawierzchni zatok postojowych; -**nie dotyczy**

4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników co najmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równoległym do krawężnika. -**warunek spełniony, projektuje się chodnik o nawierzchni z płyt betonowych.**

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się zatoki postojowe; -**warunek spełniony, projekt zakłada remont istniejącego chodnika od strony projektowanego placu**

2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego; -**warunek spełniony**

3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 11,2 m; -**bez zmian**

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. -**warunek spełniony**

7.2 Ochrona konserwatorska

Teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej struktury przestrzennej starego miasta Dąbie. W strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej starego miasta Dąbie obowiązuje:

a) utrzymanie i ekspozycja historycznego układu urbanistycznego starego miasta, w tym siatki ulic i przebiegu średniowiecznych murów miejskich wraz z bramami,

b) utrzymanie (lub odtworzenie na wskazanych kwartałach) zwartej zabudowy kwartałowej w nawiązaniu do skali zabudowy historycznej i schematu historycznej parcelacji wg rysunku planu,

c) utrzymanie wskazanych obiektów o wartościach zabytkowych,

d) utrzymanie otwartego koryta rz. Płoni wraz z jej kanałami ulgi – stanowiącymi relikty nowożytnych fortyfikacji,

e) utrzymanie kompozycji zespołów zieleni zabytkowej,
f) ekspozycja relikwii średniowiecznych murów miejskich Dąbia, częściowe odtworzenie i nadbudowa oraz zastosowanie środków wyrazu architektonicznego w zagospodarowaniu terenu, które uczynią pełny historyczny przebieg murów wraz z bramami, np. poprzez wskazanie pasem nawierzchni śladu ich przebiegu w posadzkach przestrzeni publicznych;
Projekt zagospodarowania został przedstawiony do zaopiniowania w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków, który dnia 10.11.2025r wydał zalecenia konserwatorskie znak: BMKZ-I.4125.522.2025.WK, które uwzględniono w dokumentacji projektowej.
Teren znajduje się również w strefie WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi z dnia 10.11.2025r.:

-zaprojektowano zgeometryzowaną kompozycję zagospodarowania terenu w formie prostych ciągów pieszych i placów pomiędzy zieleńcami o formie prostokątów. Zamknięcie osi widokowej od strony ulicy Gierczak zaprojektowano w formie akcentu plastycznego w formie trzech łuków przestrzennych nawiązujących do architektury ratusza, które zlokalizowano w miarę możliwości na dawnej linii pierzei, która przebiegała przez teren elementarny D.D.7070.UK.

-przewidziano do usunięcia drzewa (tzw samosiejki) z części środkowej placu podkreślając historyczne szpalery drzew co wynika również z zapisów planu miejscowego,

-przewidziano do usunięcia drogę przejazdową przecinającą tereny elementarne planu miejscowego tworząc spójne funkcjonalnie zagospodarowanie terenu. Kostkę granitową z rozbiórki jezdni wykorzystano powtórnie na terenie (zgodnie z oznaczeniem legendy na rys. Z01),

-część środkową terenu zaprojektowano w formie placu co ma na celu przywołanie charakteru dawnego parku, zieleń we wnętrzu urbanistycznym zaprojektowano w formie nasadzeń tworzących niewysokie kompozycje umożliwiające ogląd placu,

-na zamknięciu placu od strony północnej zaprojektowano zieleń w formie żywopłotu formowanego przebiegającego po linii dawnego ratusza,

- wzdłuż chodnika przy ulicy Gierczak zaprojektowano tablicę informacyjną , na której Inwestor w przyszłości zamieści informacje na temat historii budynku dawnego ratusza i zagospodarowania terenu.

-zaprojektowano wysokiej jakości , spójne stylistycznie elementy małej architektury

Integralną częścią wytycznych konserwatorskich jest rysunek 01 stanowiący zagospodarowanie terenu będące przedmiotem zgłoszenia robót budowlanych.

8 DOSTĘP DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Projektowane zagospodarowanie terenu pozbawione jest barier architektonicznych utrudniających poruszanie się osobom na wózkach inwalidzkich. Ciągi piesze projektowane są na jednym poziomie , z krawężnikami lub obrzeżami na poziomie chodnika. Zastosowane w sąsiedztwie fontanny schody terenowe stanowią jedynie komunikację uzupełniającą do pozostałych ciągów pieszych wykrzykujących spadki terenu. W sąsiedztwie fontanny zaprojektowano również siedziska wraz ze stołami piknikowymi z możliwością podjazdu wózków z jednej strony. Istniejące w sąsiedztwie przejścia dla pieszych były przedmiotem przebudowy układu komunikacyjnego w 2024r. zostały wyposażone w płytki wskaźnikowe i kierunkowe.

9 PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU

BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTYWANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE.

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska. Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko i przeprowadzania postępowania w tym zakresie.

Prace związane z realizacją przedsięwzięcia będą uwzględniać lokalne uwarunkowania przyrodnicze, gruntowo-wodne i zagospodarowanie terenu.

W celu bezpiecznej dla środowiska realizacji przedsięwzięcia, spełnić należy następujące warunki:

- dopuszczać do pracy sprawny sprzęt budowlany,
- podejmować wszelkie uzasadnione kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm w zakresie ochrony środowiska,
- przestrzegać ochrony drzew i krzewów na placu budowy.

Odpady będą stanowiły opakowania po materiałach budowlanych lub uszkodzone w czasie transportu materiały, które zebrane w pojemniki na placu budowy zostaną wywiezione na wysypisko.

9.1 Informacja 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,

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska. Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko i przeprowadzania postępowania w tym zakresie.

Prace związane z realizacją przedsięwzięcia będą uwzględniać lokalne uwarunkowania przyrodnicze, gruntowo-wodne i zagospodarowanie terenu.

W celu bezpiecznej dla środowiska realizacji przedsięwzięcia, spełnić należy następujące warunki:

- dopuszczać do pracy sprawny sprzęt budowlany,
- podejmować wszelkie uzasadnione kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm w zakresie ochrony środowiska,
- przestrzegać ochrony drzew i krzewów na placu budowy.

Odpady będą stanowiły opakowania po materiałach budowlanych lub uszkodzone w czasie transportu materiały, które zebrane w pojemniki na placu budowy zostaną wywiezione na wysypisko.

9.2 Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

Nie dotyczy

9.3 Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania obiektu zawiera się w granicach działek objętych opracowaniem.. Projektowane zagospodarowanie terenu nie zwiększa zanieczyszczenia powietrza, zapachów, hałasu, nie ogranicza dopływu światła dziennego. Obszar oddziaływania nie wykracza poza obrys działek będących przedmiotem inwestycji i nie powoduje ograniczeń w zabudowie terenów bezpośrednio z nim sąsiadujących. Obszar oddziaływania określono na podstawie art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U.2020 poz.1333 t.j.).

Opracowanie

mgr inż. arch. Jacek Szewczyk

