

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

Spis treści

CZĘŚĆ OPISOWA DO PROJEKU ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA PROJEKTU ULICY OLISKIEJ W RUMI OD SKRZYŻOWANIEM Z UL. KIELECKĄ DO DZ. 436/73 (OBREB 17)	7
1 Podstawa opracowania.....	7
2 Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego (a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia).....	8
2.1 Inwestor:.....	8
2.2 Nazwa obiektu i lokalizacja:	8
2.3 Zakres opracowania.....	8
2.4 Założenia wstępne:	9
3 Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki.....	9
4 Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu.	19
4.1 Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi	19
4.2 Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków	19
4.3 Układ komunikacyjny	19
4.4 Sposób dostępu do drogi publicznej	20
4.5 Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu	20
4.5.1 Trawniki.....	20
4.6 Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu	20
4.6.1 Projektowane nawierzchnie chodnika	20
4.6.2 Projektowane nawierzchnie na zjazdach i progach	20
4.6.3 Projektowane nawierzchnie najazdów na przejazdach skrzyżowań.....	21
4.7 Zestawienie:.....	21
4.7.1 Powierzchnie zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony,	21
4.7.2 Powierzchnia poszczególnych nawierzchni	21
4.7.3 Powierzchnie biologicznie czynne.....	21
4.7.4 Powierzchnie innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących.....	21
4.8 Informacje i dane:	22
4.8.1 Informacje rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane	22
4.8.1.1 Ustalenia ogólne MPZP dotyczące całego obszaru objętego planem	22
4.8.1.2 Ustalenia szczegółowe MPZP dotyczące obszaru objętego planem.....	29
4.8.2 Informacje czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską,	30
4.8.3 Informacje określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego.....	30

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

4.8.4	Informacje 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;	30
4.8.4.1	Znaczenie dla istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska	30
4.8.4.2	Znaczenie dla obronności kraju	30
4.8.4.3	Interesy osób trzecich	30
4.8.4.4	Zagrożenia wynikające z ruchów masowych	30
4.9	Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi;	30
4.10	Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych;	31
4.10.1	Dostępność dla osób niepełnosprawnych	31
4.10.2	Masy ziemne, materiały z rozbiórki	31
4.11	Informację o obszarze oddziaływania obiektu.	31
5	Klauzula	32
5.1	Uwagi uzupełniające i końcowe	32
5.2	Równoważność rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie	32

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

**CZĘŚĆ OPISOWA DO PROJEKU ZAGOSPODAROWANIA TERENU
dla projektu ulicy Oliwskiej w Rumi od skrzyżowaniem z ul. Kielecką do dz. 436/73 (obręb 17)**

1 Podstawa opracowania

- [1] Zlecenia Inwestora – Umowa z Gminą Miejską Rumia nr UM/425/JM/13/UJ/13-W/2023 z dnia 30.03.2023 na wykonanie dokumentacji projektowej pn. „Przebudowa ulicy Oliwskiej w Rumi od skrzyżowaniem z ul. Kielecką do dz. 436/73 (obręb 17)
- [2] Mapa do celów projektowych.
- [3] OPINIA GEOTECHNICZNA - Przebudowa ulicy Oliwskiej w miejscowości Rumia, gm. Rumia, pow. wejherowski, woj. pomorskie, mgr inż. Tomasz Andrzejuk, Upr. Nr VII – 1857, Upr. Nr XIII-005/POM, Gdańsk, wrzesień 2023 r.
- [4] PRAWO BUDOWLANE (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206. z późniejszymi zmianami).
- [5] ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518)
- [6] USTAWA z dnia 5 sierpnia 2022 r. o zmianie ustawy o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2022 r. poz. 505, 655, 1561, 1768, 1846 z późniejszymi zmianami)
- [7] Rozporządzenie MINISTRA ROZWOJU z dnia 11 września 2020 r.. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu (Dz. U. z 2022r. Nr 1679 z późniejszymi zmianami)
- [8] Rozporządzenie MINISTRA TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI MORSKIEJ z dnia 25 kwietnia 2012 r.. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r. Nr 463).
- [9] ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. Poz. 1839)
- [10] Pismo z dnia 6 kwietnia 2022 r. Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska DOOŚ-WAPIS.400.55.2022.MDz Komunikat dotyczący kwalifikacji chodników oraz ścieżek rowerowych w kontekście wymogu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
- [11] Tomasz Wilżak, Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko - przewodnik po rozporządzeniu Rady Ministrów, Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Warszawa 2011
- [12] Wypis planu Miejsowego - Uchwała nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2005 r. Nr 28, poz. 569)
- [13] Wizje i inwentaryzacje w terenie.
- [14] Obowiązujące normy i przepisy prawne, ze szczególnym uwzględnieniem Prawa Budowlanego, przepisów BHP i p. poż. oraz odpowiednich normatywów branżowych
- [15] Kopie uprawnień budowlanych oraz zaświadczeń przynależności do izby zawodowej projektantów
- [16] Uzyskane w trakcie procesu projektowania opinie i uzgodnienia

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

2 Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego (a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia)

Przedmiotem opracowania jest wykonanie Projektu Budowlanego dla inwestycji pn. „Budowa ulicy Oliwskiej w Rumi od skrzyżowaniem z ul. Kielecką do dz. 436/73 (obręb 17)".

Inwestycja realizowana będzie **w trybie prawnym zgłoszenia robót budowlanych**, jako **przebudowa drogi** w obrębie istniejących działek pasa drogowego.

2.1 Inwestor:

Inwestorem jest Gmina Miejska Rumia, ul. Sobieskiego 7, 84-230 Rumia

2.2 Nazwa obiektu i lokalizacja:

Budowa drogi samochodowej i chodnika na odcinku ulicy Oliwskiej w Rumi od skrzyżowaniem z ul. Kielecką do dz. 436/73 (obręb 17).

Inwestycja zlokalizowana będzie na działkach nr Obręb: Rumia 17 (221502_1.0017); **422/9, 422/17, 436/73, 422/65, 422/70, 422/14, Gmina** Rumia (miasto), powiat wejherowski, województwo pomorskie.

Inwestor posiada tytuł prawny do działek.

W pobliżu projektowanej drogi samochodowej i chodnika znajdują się zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna, zabudowa śródmiejska drogowa oraz infrastruktura naziemna i podziemna.

2.3 Zakres opracowania

Zakresem opracowania objęty jest budowa drogi samochodowej i chodnika na odcinku ulicy Oliwskiej w Rumi od skrzyżowaniem z ul. Kielecką do dz. 436/73 (obręb 17).

Przedmiotowa inwestycja wynika z potrzeby zwiększenia standardu nawierzchni na projektowanym odcinku oraz powiązanie geometryczne ulicy z odcinkami sąsiadujących ulic. Niniejsze przedsięwzięcie pozwoli dostosować układ komunikacyjny do zwiększającego się ciągle natężenia ruchu drogowego oraz poprawi komfort i bezpieczeństwo ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego.

W ramach inwestycji przewidziano:

- budowę nowej drogi samochodowej oraz pieszej
- poprawę geometrii drogi
- miejscową korektę wpustów studzienek kanalizacji deszczowej oraz budowę nowego odcinka kanalizacji deszczowej
- miejscową korektę lokalizacji słupów oświetlenia drogowego
- przebudowę istniejących zjazdów
- usunięcie i zabezpieczenie kolizji projektowanego układu drogowego z istniejącymi sieciami uzbrojenia terenu
- inwentaryzację zieleni
- projekty oznakowania pionowego i poziomego.

Długość planowanego odcinka drogi wynosi ok. 146m.

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

2.4 Założenia wstępne:

Opracowanie swoim zakresem obejmuje:

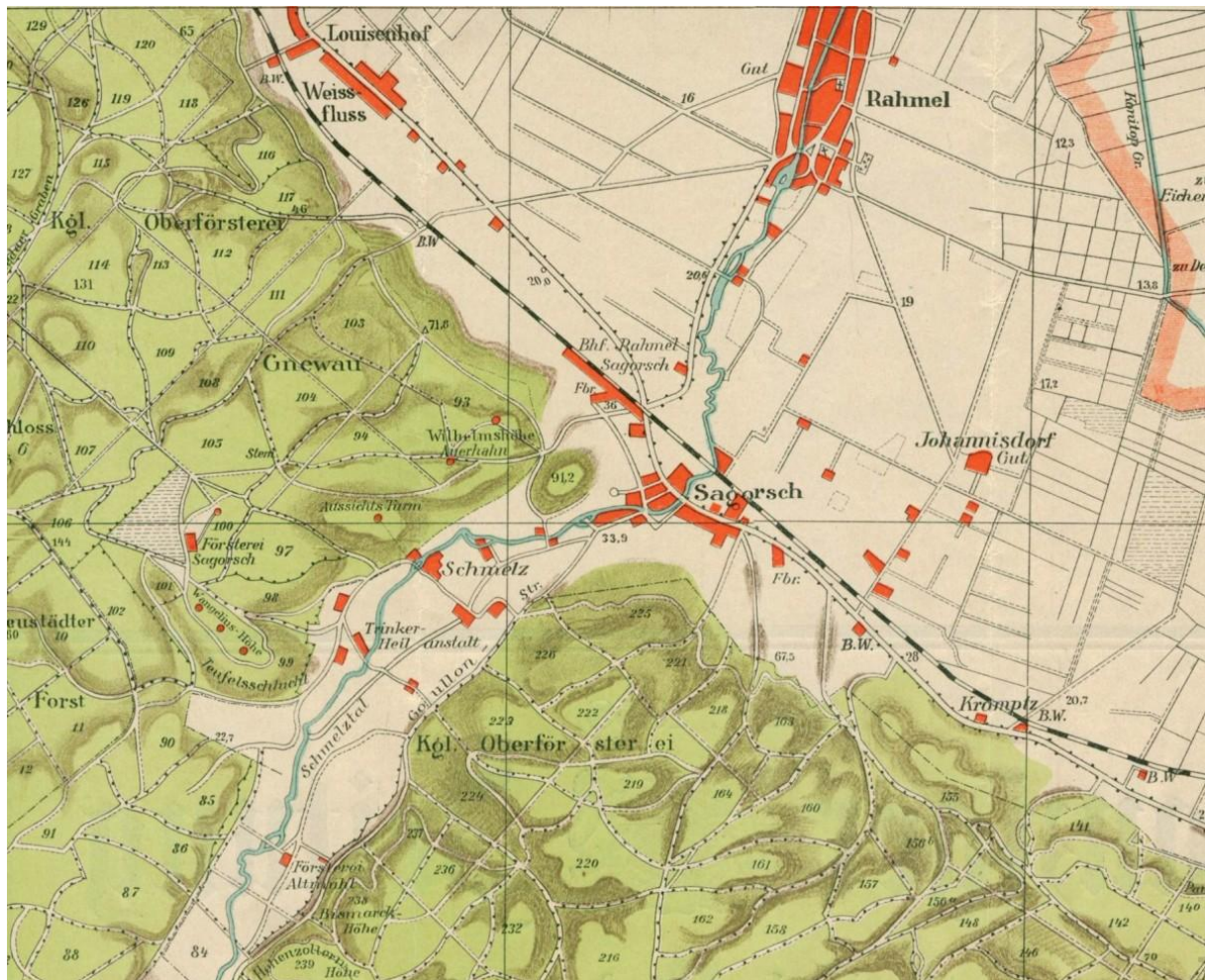
- projektu budowy drogi samochodowej i drogi pieszej (chodnika) zgodnie z zakresem określonym w punkcie 2.3 w oparciu o zapisy **MPZP** - karta terenu **23.KDD i 21.KDD** (ulica dojazdowa) - ulica Oliwska, w ramach Uchwały NR XLVIII/660/2018 RADY MIEJSKIEJ RUMI z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Rumi, znajdującego się pomiędzy ul. Sobieskiego i ul. 3 Maja - Etap I, (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r. Nr 28, poz. 3333)

3 Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki

3.1 Lokalizacja inwestycji wraz z rysem historycznym na temat miejsca lokalizacji

Inwestycja zlokalizowana będzie na działkach 422/9, 422/17, 436/73, 422/65, 422/70, 422/14 (Obręb: Rumia 17) w województwie pomorskim, powiat Wejherowski.

Projektowana przebudowa drogi zlokalizowana jest w mieście Rumia.



Na fotografii fragment mapy z roku ok 1915 r.

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

Najwięcej informacji przedwojenna mapa dostarcza na temat Zagórza („Sagorsch“*). Na początku XX wieku była to miejscowość chętnie odwiedzana przez turystów – funkcjonowała bowiem jako tzw. „kurort klimatyczny” („Luftkurort”), czyli miejsce o szczególnie zdrowym powietrzu i klimacie. Istnienie infrastruktury wypoczynkowej potwierdza mapa z 1915 roku.

Dowiadujemy się z niej, że okolice Zagórza, konkretniej Dolina Zagórskiej Strugi, otoczone były ścieżkami spacerowymi, które przecinały pobliskie morenowe wzgórza. Te ostatnie nosiły wówczas nazwy odnoszące się do pruskich postaci historycznych: Bismarcka, Wilhelma II czy rodu Hohenzollernów. Mapa notuje również, że na wzgórzu w pobliżu dzisiejszej ulicy św. Józefa znajdowała się... wieża widokowa („Aussichts-Turm“)!

Wydawnictwo potwierdza także istnienie obiektów opisywanych już na łamach Rumskich Nowin: zakładu dla uzależnionych od alkoholu („Trinker-Heilanstalt”), diabelskiej doliny („Teufelsschlucht”), restauracji leśnej „Auerhahn” (czyli Głuszec) czy istniejących do dzisiaj leśniczówek w Starej Pile („Försterei Altmühl”) i Zbychowie (wówczas jako „Försterei Sagorsch”).

Dzisiejsza ulica Kamienna podzielona była na dwa odcinki. Ten rozciągający się w lasach od strony Starej Piły nazywano „Hintzstrasse”, natomiast na wysokości Szmelty i Zagórza – „Goullonstrasse”. Jako ciekawostkę można dodać, że niezmienna pozostawała nazwa Zagórskiej Strugi („Sagorsch Bach”).

Odrębne wsie – w tym już nieistniejące

Mapa z początku XX wieku obejmuje także pozostałe wsie mieszczące się współcześnie w granicach Rumi. Miejsca te nie są jednak tak dokładnie opisane jak Zagórze. W Rumi (Rahmel) wyraźnie wskazana jest obecność dwóch kościołów (katolickiego i ewangelickiego), zaś teren Białej Rzeki nosi dwie nazwy – „Weissfluss” (czyli Biała Rzeką) oraz „Louisenhof” (współcześnie nieużywane Ludwichowo).

Mapa rejestruje także obecność dworca kolejowego, który nosił nazwę „Bahnhof Rahmel – Sagorsch” (świadczącą zresztą o bliskiej korelacji obu bądź co bądź odrębnych wsi), osobno wymieniane są tzw. domki dróżnika, z których jeden (przy ulicy Cegielnianej) przetrwał do dzisiaj. Na mapie oznaczone są skrótem B.W. (od „Bahnwärter”). Inny tajemniczy skrót „Fbr.” oznacza „Fabrik” i dotyczy zabudowań przemysłowych.

Na mapie wciąż wymieniana jest jeszcze miejscowość „Kramptz” w pobliżu dzisiejszej granicy Rumi i Gdyni (od strony ulic Sobieskiego i Morskiej). Była to niewielka osada, w pobliżu której wykopywano torf na potrzeby pobliskiego folwarku w Janowie („Johannisdorf Gut.”). Jej polska nazwa to „Krępiec”.

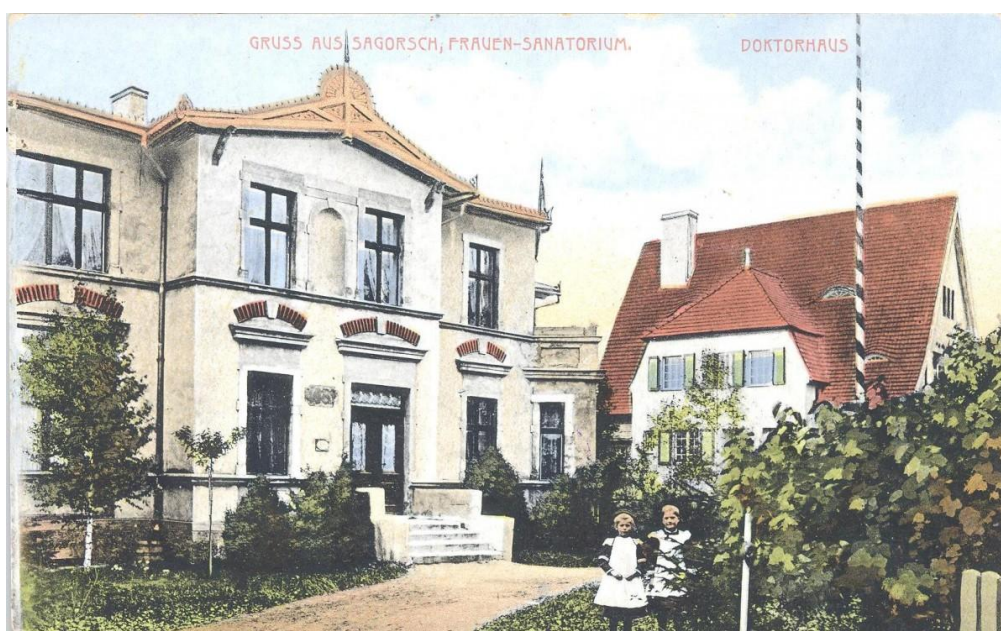
Pruska mapa wydana na początku XX wieku to jedno z najcenniejszych źródeł znajdujących się w polskich archiwach. W dokładny sposób dokumentuje bowiem tereny dzisiejszej Rumi (ale i Gdyni, Łężyc, Dębogórza i wielu innych).

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu



Fotografia przedstawia historyczny wygląd Kurortu Zagórze

Źródło: <https://rumia.eu/>



PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu



Na przełomie XIX i XX wieku tereny obecnego Zagórza i Szmelty cieszyły się dużym uznaniem wśród letników. Miało to swoje przełożenie na liczbę wzmianek o obu miejscowości w przewodnikach, artykułach prasowych i reklamach.

Czasy pruskie

Zagórze i Szmelta, położone w urokliwej Dolinie Zagórskiej Strugi (nazywanej też Doliną Szmelty lub Szmelcu), wymieniane były w kontekście wypoczynkowym w różnego rodzaju materiałach prasowych mniej więcej od końca XIX wieku.

Wśród doniesień z tego okresu wyróżniały się przede wszystkim opisy istniejących wówczas w okolicy hoteli i restauracji. Max Nehring, właściciel Hotelu Schmelztal (mieścił się on w nieistniejącym już budynku przy skrzyżowaniu ulic Sobieskiego i Sabata), tak reklamował swój przybytek w 1899 r.: "Polecam mój stojący wśród drzew i kwiecia ogród rowerzystom i wszelkim przyjaciółom natury. Pobyt w Hotelu Schmelztal to najlepszy sposób na wypoczynek w uroczej Szmelcie. Troszczymy się o pyszne dania i napoje podawane przez przyjazną i solidną obsługę. Z poważaniem - Max Nehring".

W prasie chętnie opisywano też kompleks hotelowy „Hotel Claassen” i restaurację leśną „Auerhahn” będące własnością Eduarda Claassena. Pierwszy obiekt przetrwał częściowo do naszych czasów: jest to budynek przy ulicy Sobieskiego 16, tzw. Biały Dworek. Od 1910 roku w Hotelu Claassen funkcjonował punkt informacyjny i noclegowisko organizacji krajoznawczej Der Deutsche Heimatbund für den Osten.

Z kolei nieistniejąca dzisiaj restauracja leśna znajdowała się przy brukowanej drodze z Zagórza do Zbychowa. Jej atrakcją była drewniana wieża widokowa, której wizerunek zachował się na nielicznych materiałach graficznych oraz w opisach – m.in. pisemnej relacji z wycieczki gdańskiego Towarzystwa Botaniczno-Zoologicznego w rejon Zagórza i Szmelty.

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

Szczegółów dotyczących doliny Zagórskiej Strugi w czasach pruskich dostarcza też czasopismo Der Wanderer z 15 czerwca 1905 r.: "W trzecim dniu naszej wycieczki skierowaliśmy się do Doliny Szmelty przy Zagórze (...). Miejsce to bezspornie należy do najpiękniejszych części, jakie zaoferować mogą całe wschodnie Kaszuby. Następnie wspięliśmy się na górę znajdującą się na brzegu lasu po północnej stronie Doliny, aby podziwiać wspaniały krajobraz rozciągający się u naszych stóp".

Nasze okolice chętnie odwiedzali też rowerzyści. Krótka relacja z wyprawy rowerowej wraz z opisem Zagorza znajduje się m.in. w gazecie Danziger Neueste Nachrichten z maja 1899 roku.

A w wolnej Polsce...

W pierwszych latach po 1920 roku, a więc po przejęciu Pomorza przez administrację polską, Dolina Zagórskiej Strugi wciąż była chętnie odwiedzana przez turystów. Tak o urodzie tej części naszego miasta pisał Bolesław Koselnik w „Przewodniku po Gdyni, Wybrzeżu i Szwajcarii Kaszubskiej” z 1931 r.: „Zdrowe powietrze, piękne lasy iglaste, o gęstym podszyciu drzew i krzewów liściastych i różnorodne krajobrazy, a także dogodna komunikacja, tak kolejowa jak automobilowa, złożyły się na powstanie wygodnego letniska (...). Z Zagorza można urządzać automobilowe lub piesze wycieczki – spacerować po najbliższej okolicy. Do okolicznych obiektów, zasługujących na zwiedzenie, należy zaliczyć: leśniczówkę Zagórze (...), dolinę zagórskiego potoku, zwaną inaczej doliną Szmelty, przez którą prowadzi w głąb Kaszubskiej Szwajcarii, wygodna, wijąca się w postaci serpentyny, szosa (...). Z okolicznych wzniesień roztacza się wspaniały widok na dolinę Redy oddzielającą Kępę Oksywską od Puckiej oraz na Zatokę”.



Piękny opis Zagorza zawarł w swoim „Przewodniku po polskiem wybrzeżu” cytowany już na łamach niniejszej rubryki Józef Staško: „Obcy przybysz, który zabawił w okolicach Zagorza jakiś czas, nie pożałuje tego. Ta cudna przyroda,

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

pełna krasy szczególnie wśród wąwozów leśnych, oddziałać potrafi na każdy świeży umysł. Drażni ciszę tylko pociąg przebiegający w dole od czasu do czasu, a jeśli w głąb dolin się zapuścimy, to już nic ciszy nie zakłóci".

Równie treściwego, chociaż znacznie bardziej zdawkowego, opisu dostarcza reklama Uzdrowiska Zagórze, czyli dawnego pruskiego zakładu dla alkoholików, który przez pewien czas funkcjonował w okresie międzywojennym jako pensjonat: „Uzdrowisko Zagórze (pow. morski), dolina Szelcu, w malowniczej okolicy, wśród gór i lasów, blisko do morza, poleca po całkowitej renowacji, pokoje słoneczne z pełnym utrzymaniem, ceny niskie, dobra kuchnia". Krótka informacja o Zagórze w kontekście lotniska pojawia się też w Informatorze Wybrzeża Morskiego z 1926 r..

Nieco więcej o urodzie Zagórze można przeczytać też w artykule opublikowanym w Słowie Pomorskim z 1928 r.: "Zagórze - gdzie to jest? Ach, tak - za górami, za lasami, tam w okolicy Wejherowa (...). Tak może powie niejeden z czytelników. A jednak to Zagórze - to nie byleco i dużo można by o nim powiedzieć. Mógłbym tutaj np. zachwycić się prześlicznym krajobrazem kaszubskim, w którym wieś ta leży jak wyspa uwieńczona zielonym łukiem wzgórz. Lecz kto chce poznać Kaszuby, niech najlepiej sam pojedzie i zobaczy na własne oczy".

Jako ciekawostkę warto dodać, że dużym problemem dla polskich letników (szczególnie spoza Pomorza) mógł być brak stosownych map turystycznych regionu. Jak informował „Ilustrowany przewodnik z województwie pomorskim" z 1924 r.: „Mapy turystyczne istnieją tylko dla okolic nadmorskich i Szwajcarii Kaszubskiej. Są to trzy mapy niemieckie wydane w r. 1913 przez A. W. Kafemana w Gdańsku, opracowane przez Wilhelma Schwandta pt. Wegekarten durch die Kasubische Schweiz (...). Poza tym istnieje wydana przez tą samą firmę opracowana przez C. Müllera Touristen Karte von Sagorsch, Gnewau und Neustadt (Zagórze, Gniewowo i Weyherowo), oraz opracowana przez E. Habermana w r. 1915 Wanderkarte von der Königl. Forst Kielau, Gdingen, Oxhöft, Sagorsch (Chylonja, Gdynia, Oksywie, Zagórze) i wydana przez Verschönerungsverein w Oliwie Wanderkarte vom Ostseebade und Luftkurorte Oliva und dem Seebade Zoppot (...). Wadą tych map jest nomenklatura niemiecka, więc dla korzystania z nich potrzeba używać skorowidza nazw polskich w b. dzielnicy pruskiej wydanej w r. 1920 przez wojskowy instytut geograficzny (bardzo niedokładny)".

Dodatkowych informacji dostarczają też napisy na pocztówkach. Wśród wielu przykładów warto przytoczyć treść pocztówki wysłanej w czasach okupacji niemieckiej, znajdującej się obecnie w zbiorach Urzędu Miasta Rumi. Na jej odwrocie znajdują się napisane w języku polskim pozdrowienia, których adresatką była p. Stanisława Weiner z Krakowa: "Z naszej bardzo pięknej Doliny [Zagórskiej Strugi] przesyłam ucałowanie rącek i serdeczne pozdrowienia. Również pozdrawiają Riebandtowie, Kuptzowie, Czesia i Wiktor. Czuję się tu jak w domu. Szkoda, że jutro już muszę się ze wszystkimi pożegnać". Nadawca pocztówki nie jest znany.

W artykule wykorzystano skan mapy przygotowany przez p. K. Niecikowskiego. Jej pełna nazwa to „Wander-Karte von der Königl. Forst. Kielau, Gdingen, Oxhöft, Sagorsch". Skala wynosi 1:25 000.

* wszystkie nazwy własne wg oryginalnej pisowni, która może odbiegać od współczesnych form niemieckich.

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

3.2 Istniejący stan zagospodarowania działki

Obszar ulicy Oliwskiej to ulica jednojezdniowa dwukierunkowa znajdująca się w obszarze zabudowy jedno i wielorodzinnej w pasie oznaczonym wg MPZP jako **23.KDD i 21.KDD** (ulica dojazdowa). Droga na projektowanym odcinku posiada nawierzchnię tymczasową w postaci płyt IOMB, bez chodników. Wzdłuż ulicy zlokalizowane są nieliczne zadrzewienia. Ulica przebiega przez obszar osiedla mieszkaniowego (karty terenu MN, MW, MW,U), w sąsiedztwie linii szybkiej kolei miejskiej. Droga nie przebiega w sąsiedztwie terenów strefy ochrony konserwatorskiej. Droga stanowi trasę komunikacyjną dla obszarów przez które przebiega.

Wzdłuż ulic przebiegają kablowe linie niskiego napięcia nN 0,4kV zasilające okoliczne budynki oraz oświetlenie uliczne. W związku z projektowaną budową nawierzchni chodników oraz budową nawierzchni ulicznej, należy zachować szczególną ostrożność przy zbliżeniach prac do istniejącej infrastruktury.



Fot. Nr 1. Widok na rejon skrzyżowania w kierunku północnym ulicy Kieleckiej i Oliwskiej. Widoczny wlot skrzyżowania. Nawierzchnia istniejąca z płyt typu IOMB zostanie zamieniona na nawierzchnię z kostki betonowej fazowanej.

Fot. Nr 2. Fotografia dopełniająca widok na rejon skrzyżowania w kierunku zachodnim ulicy Kieleckiej i Oliwskiej. Widoczny wlot skrzyżowania. oraz z inwentaryzowana topola euroamerykańska (nr inw. 1) Fotografia przedstawia widok w kierunku wschodnim od strony Kieleckiej – ul. Oliwska, Rumia, marzec 2023



PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu



Fot. Nr 3. Widok od strony skrzyżowania z ul. Kielecką na ulicę Oliwską. Po obu stronach widoczne zabudowania. Po stronie lewej widoczne istniejące oświetlenie uliczne, którego lampy kolidujące z projektowaną przebudową zostaną przestawione po za obszar jezdni ul. Oliwskiej

Fot. Nr 4. Fotografia wykonana w rejonie końca opracowania – styku z wykonaną już przebudową ul. Oliwskiej.



3.3 Istniejące uzbrojenie terenu

Na omawianym terenie występuje następujące uzbrojenie terenu:

- a. sieć elektroenergetyczna nN 0,4kV
- b. sieć teletechniczna
- c. kanalizacja sanitarna
- d. kanalizacja deszczowa
- e. sieć wodociągowa
- f. sieć gazowa
- g. oświetlenie uliczne

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

3.4 Obiekty przewidziane do rozbiórki

Przewidywana jest rozbiórka istniejącej nawierzchni tymczasowej nawierzchni z płyt betonowych typu IOMB oraz zużytych krawężników i obrzeży chodnikowych. Kruszywo niespoiste pochodzące z rozbiórki podbudów istniejących chodników, będzie wykorzystane do wykonania podbudowy pod warstwy nowych nawierzchni.

3.5 Warunki gruntowo – wodne

Opracowanie wykonano w celu ustalenia warunków gruntowo-wodnych i określenia parametrów geotechnicznych gruntów występujących w miejscowości Rumia na ulicy Oliwskiej, w gminie Rumia. Celem niniejszego opracowania jest dostarczenie niezbędnych informacji geotechnicznych do poprawnego zaprojektowania posadowienia planowanej inwestycji.

Podstawa prawna:

[1] Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 463, z dnia 27 kwietnia 2012r.)

Materiały wykorzystane w opracowaniu:

[2] PN-86/B-02480. Grunty budowlane. Określenia, symbole, podział i opis gruntów.

[3] PN-81/B-03020. Grunty budowlane. Posadowienie bezpośrednie budowli. Obliczenia statyczne i projektowanie

[4] PN-B-02479. Dokumentowanie geotechniczne

[5] PN-B-04452:2002. Geotechnika. Badania polowe.

ZAKRES WYKONANYCH PRAC

- Prace terenowe

W terenie wszystkie miejsca badań zostały wytyczone metodą domiarów prostokątnych w dowiązaniu do stałych punktów terenowych w oparciu o przekazany przez Zleceniodawcę plan sytuacyjno - wysokościowy w skali 1: 500. Rzędne otworów badawczych przyjęto z opisu wysokościowego, przedstawionego na załączonej mapie dokumentacyjnej.

Prace wiercyjne zostały wykonane pod dozorem geotechnicznym mgr inż. Tomasza Andrzejuka we wrześniu 2023 r.

Wykonano:

□ 3 otwory wiercyjne do głębokości 3,0 m, łącznie 9,0 mb

Lokalizację wykonanych otworów przedstawiono na mapie dokumentacyjnej stanowiącej załącznik nr 1.

W czasie wierceń pobrano próby gruntu o naturalnej wilgotności. Wszystkie próby zbadano makroskopowo i ustalono poziom ich zalegania.

- Prace kameralne

W ramach prac kameralnych wykonano:

□ mapę dokumentacyjną w skali 1:500 na podkładzie planu sytuacyjno - wysokościowego

□ tabelę wartości parametrów geotechnicznych

□ przekrój geotechniczny

□ karty otworów geotechnicznych

□ niniejszą część tekstową opracowania

BUDOWA GEOLOGICZNA I WARUNKI WODNE

Pod względem geomorfologicznym teren stanowi fragment wysoczyzny morenowej w obrębie Pojezierza Kaszubskiego. Teren ulicy Oliwskiej opada w kierunku południowo – wschodnim, rzędne w miejscach wykonanych otworów wiercyjnych zawierają się w granicach $H = 28,00 \div 30,50$ m n.p.m.

Od powierzchni terenu nawiercono warstwę nasypów złożonych z piasków średnich, o miąższości $0,5 \div 0,9$ m.

Poniżej nawiercono plejstoceńskie utwory wodno - lodowcowe wykształcone w piasków średnich.

Wody gruntowej o zwierciadle swobodnym nie nawiercono do głębokości 3,0 m p.p.t.

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

CHARAKTERYSTYKA GEOTECHNICZNA PODŁOŻA

W podłożu dokumentowanego terenu poniżej warstwy nasypów występują grunty rodzime o tej samej genezie, litologii i parametrach geotechnicznych. W związku z tym wydzielono jedną warstwę gruntów o zbliżonych wartościach parametrów geotechnicznych.

Wartości wyprowadzone parametrów geotechnicznych wydzielonej warstwy ustalono na podstawie badań makroskopowych, badań laboratoryjnych i zależności korelacyjnych zgodnie z PN-EN 1997-1: Eurokod 7: Projektowanie geotechniczne - Część 1: Zasady ogólne i PN-EN 1997-2: Eurokod 7: Projektowanie geotechniczne - Część 2: Rozpoznanie i badanie podłoża gruntowego.

Wyprowadzone parametry geotechniczne wydzielonej warstwy podano w tabeli stanowiącej załącznik nr 3.

Wydzielono następującą warstwę geotechniczną:

Warstwa geotechniczna I to piaski średnie, występujące w stanie średnio - zagęszczonym, wyprowadzona wartość stopnia zagęszczenia ustalono w wysokości $ID_{\text{śr}} = 0,60$.

WNIOSKI GEOTECHNICZNE

- 1) W wyniku przeprowadzonych badań stwierdza się, że w podłożu projektowanego budynku występują korzystne warunki gruntowo - wodne. Grunty warstwy geotechnicznej I są nośne, natomiast warstwa nasypów należy potraktować w sposób indywidualny związany z charakterystyką inwestycji.
- 2) Obliczenia statyczne dla posadowienia zaleca się wykonać zgodnie z wymaganiami normy PN-EN 1990 Eurokod: Podstawy projektowania konstrukcji oraz zaleceniami podanymi w normie PN-EN 1997-1 Eurokod 7: Projektowanie geotechniczne. Część 1: Zasady ogólne.
- 3) Roboty ziemne powinny być prowadzone zgodnie z normą PN-B-06050 „Roboty ziemne. Wymagania ogólne.” styczeń 1999 r. oraz PN-S-02205 „Drogi samochodowe. Roboty ziemne. Wymagania i badania” styczeń 1998 r.
- 4) Wody gruntowej o zwierciadle swobodnym nie nawiercono do głębokości 3,0 m p.p.t. Warunki wodne dotyczą okresu badań tj. wrzesień 2023 i mogą ulegać zmianie w zależności od pór roku oraz ilości opadów.
- 5) Głębokość przemarzania gruntów dla rejonu przeprowadzonych badań wynosi $h_z = 1,0$ m wg normy PN-81/B-03020.

Jako, że wszystkie występujące tutaj grunty są gruntami nośnymi i są ciągle litologicznie, warunki gruntowe należy zaliczyć do prostych. Poziom posadowienia obiektu znajduje się w strefie przemarzania, płycej niż 1,5 m poniżej poziomu terenu dlatego obiekt zaliczamy do **I kategorii geotechnicznej**.

3.6 Inwentaryzacja istniejącej zieleni

Zieleń w postaci drzew i krzewów występuje w pasie drogowym na odcinku przeznaczonym pod przebudowę ul. Oliwskiej. Występuje również liczna zieleń na terenach prywatnych za ogrodzeniami poszczególnych posesji w najbliższym sąsiedztwie inwestycji. Na niektórych odcinkach ulicy występują krzewy w pasie drogowym bezpośrednio przy ogrodzeniu. Nie kolidują one z projektowanym zakresem wykonania nawierzchni drogi samochodowej (ul. Oliwskiej) wraz z jednostronnym chodnikiem.

Dla potrzeb projektowych wykonano inwentaryzację istniejącej zieleni na powierzchni określonej opracowaniem projektowym. Realizacja inwestycji **nie wymaga** wycinki drzew oraz krzewów.

Inwentaryzacja zieleni została wykonana w terminie wrzesień-październik 2023 roku. Łącznie zinwentaryzowano 3 szt. drzew z czego żadnego nie przewidziano do wycięcia oraz 9,30m² powierzchni krzewów i podrostów drzew. Szata roślinna występująca na terenie w/w Inwestycji jest w większości efektem działalności człowieka.

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

Tabela nr 1. Inwentaryzacja istniejącego drzewostanu z uwzględnieniem drzew do wycinki.

Nr inw.	Nazwa łacińska	Nazwa polska	Numer działki (0017)	Obwód pnia [cm] na wysokości 5cm	Obwód pnia [cm] na wysokości 130cm	Zasięg korony [m]	Pow. Krzew [m ²]	Uwagi
1	<i>Populus × canadensis</i>	topola euroamerykańska	422/70	264	56+122+56+134	8,60	-	plytki system korzeniowy
2	<i>Acer platanoides</i>	klon zwyczajny	422/9	-	-	-	1,00	samosiew
3	<i>Syringa vulgaris</i>	lilak pospolity (podrostry)	422/9	-	-	-	0,30	samosiew
4	<i>Syringa vulgaris</i>	lilak pospolity	422/9	-	-	-	8,00	krzewy formowane
5	<i>Larix decidua</i>	modrzew europejski	422/17	158	130	9,00		ścięty czubek drzewa
6	<i>Larix decidua</i>	modrzew europejski	422/17	160	128	9,00		korona asymetryczna - cięca od strony posesji prywatnej, ucięty czubek drzewa
7	<i>Larix decidua</i>	modrzew europejski	422/17	-	-	-	-	drzewo ścięte - karpina

4 Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu.**4.1 Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi**

Na potrzeby właściwego funkcjonowania projektowanej drogi samochodowej oraz pieszej (chodnika) zaprojektowano następujące urządzenia:

- korekta wpustów studni istniejącej kanalizacji deszczowej oraz projekt nowego odcinka kanalizacji deszczowej w powiązaniu z odcinkiem istniejącym
- korekta lokalizacji latarni (przestawienie) oświetleniowych wraz z trasami kabli zasilającej je instalacji elektrycznej zapewniających oświetlenie terenu i oraz doświetlenie przejść dla pieszych w celu dostosowania do nowego układu drogi samochodowej i pieszej.

4.2 Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Projektowany obiekt - nie będzie generował ścieków sanitarnych. Odprowadzenie wód opadowych (nie będących ściekami zgodnie z zapisami Ustawy Prawo Wodne), do rozbudowanej kanalizacji deszczowej oraz na tereny zielone w obrębie pasa drogowego.

4.3 Układ komunikacyjny

Projektowana droga stanowi integralną część ulicy Oliwskiej, która stanowi część integralną układu komunikacyjnego miasta Rumia, dzielnicy Janowo.

Projektowana droga, o przekroju ulicznym, będzie się składała z:

- pasa drogi samochodowej dwukierunkowej o szerokości 4,5m;
- pasa drogi pieszej o szerokości 2,25-2,5m;
- pasa zieleni o zmiennej szerokości wraz ze zjazdami indywidualnymi

Jezdnia samochodowa zachowa swoją funkcję, zmieni się jednak jej nawierzchnia oraz detale geometrii, w celu spójności możliwości eksploatacji obiektu oraz bezpieczeństwa jego użytkowania.

Przekrój jezdni zgodnie z § 35. 1. 2) oraz § 37. 1. 2) MPZP, zaprojektowano zawierający **dwa pasy ruchu**.

Szerokość pasa ruchu na jezdni, dla ulicy klasy D, zaprojektowano zgodnie z §17. 1. 7) z uwagi na trudne warunki terenowe, **zaprojektowano jako 2,25 m.**

Trudne warunki terenowe wynikają z:

- wąskiej działki drogowej;

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

- konieczności powiązania odcinka projektowanego z wykonanym już odcinkiem ulicy Oliwskiej na terenie strefy skrzyżowań równorzędnych;
- planowaną przez Inwestora w przyszłości zmianą planu miejscowego, dopuszczającą zmianę ulicy w jednokierunkową.

4.4 Sposób dostępu do drogi publicznej

Projektowany obiekt stanowi drogę publiczną i jest doskonale skomunikowany z pozostałą siecią ulic poprzez istniejące skrzyżowania z innymi drogami publicznymi.

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

Ukształtowanie terenu – teren działek objętych inwestycją położony jest zasadniczo na płaskim terenie. Najwyższa rzędna to 31,00m n.p.m. i najniższa 27,00m n.p.m. Realizacja inwestycji nieznacznie wpłynie na zmianę ukształtowania działki poprzez częściową niwelację ziem z wykorzystaniem ich do zagospodarowania na przedmiotowej działce.

Projektowane ukształtowanie terenu przewiduje się w postaci nasypów tworzących wysokości od 0,00 do 0,15m. Cały obszar projektowanego terenu będzie uformowany zgodnie z projektowaną niweletą zbliżoną do istniejącej.

Projektowane wycinki

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r.poz.1098, 1718.) z późniejszymi zmianami.

W projekcie **nie przewiduje** się wycinek drzew i krzewów. Brak jest kolizji projektowanego układu z istniejącym drzewostanem.

4.5.1 Trawniki

W projekcie przewidziano wykonanie trawników na terenie płaskim

Skład mieszanki traw:

- a) Gatunki podstawowe:
 - życica trwała (do 40 %)
 - kostrzewa czerwona - rozłogowa (do 30 %)
 - kostrzewa czerwona - kępowa (do 25 %)
 - wiechlina łąkowa (do 20%)
- b) Gatunki uzupełniające:
 - kostrzewa trzcinowa (do 25%)
 - kostrzewa owcza (do 20%)

4.6 Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

4.6.1 Projektowane nawierzchnie chodnika

z płyty chodnikowej szarej niefazowanej gładkiej 20x 20cm, gr. 5cm wraz ze stosownymi podbudowami
Obciążenie: piesi i rowery

4.6.2 Projektowane nawierzchnie na zjazdach i progach

z płyty chodnikowej szarej niefazowanej gładkiej 20x 20cm, gr. 8cm wraz ze stosownymi podbudowami, w obrębie drogi pieszej nawierzchnia odpowiednio jak w punkcie 4.6.1. i 4.6.2.
Obciążenie: Nośność jak dla drogi publicznej DMC ≥11,5T

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

4.6.3 Projektowane nawierzchnie najazdów na przejazdach skrzyżowań

z kostki betonowej grafitowej i białej niefazowanej 10x20cm, 8cm wraz ze stosownymi podbudowami, w obrębie drogi rowerowej oraz pieszej nawierzchnia odpowiednio jak w punkcie 4.6.1. i 4.6.2.

Obciążenie: Nośność jak dla drogi publicznej DMC $\geq 11,5T$

4.7 Zestawienie:

4.7.1 Powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony,

- NIE DOTYCZY – OBIEKT DROGOWY

4.7.2 Powierzchnia poszczególnych nawierzchni

- Powierzchnia dróg dla ruchu KR3 (kostka brukowa szara fazowana 10x20, gr. 8cm) - **683m²**
- Powierzchnia chodników: - **228m²**
- Powierzchnia zjazdów: - **223m²**
- Powierzchnia najazdów na plateau: - **19m²**
- Powierzchnia zieleni: - **67m²**

RAZEM wszystkie nawierzchnie (bez terenów zielonych) – **1 153 m²**

4.7.3 Powierzchni biologicznie czynnej

- NIE DOTYCZY – OBIEKT DROGOWY W PASIE DZIAŁKI DROGOWEJ

4.7.4 Powierzchni innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących

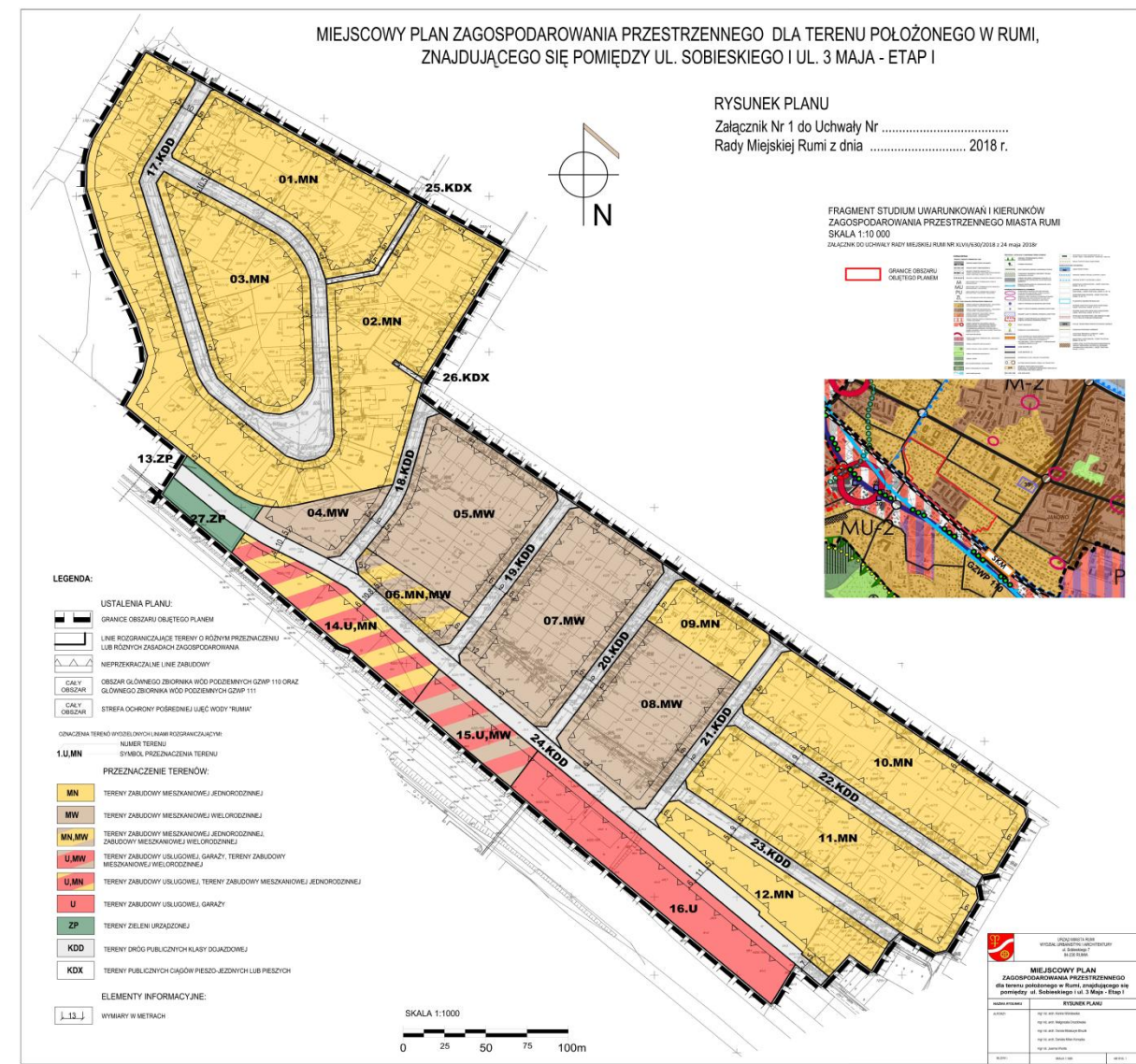
- NIE DOTYCZY – OBIEKT DROGOWY W PASIE DZIAŁKI DROGOWEJ OBJĘTEJ USTALENIAMI MPZP

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

4.8 Informacje i dane:

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

4.8.1.1 Ustalenia ogólne MPZP dotyczące całego obszaru objętego planem



§ 3. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 27 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczonych symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie symbole cyfrowe oznaczają kolejny numer terenu, a symbole literowe przeznaczenie terenu.



























2. Przeznaczenie terenów :

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) MN, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

Dokumentacja chroniona ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. Nr 80/2000)
WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE – Wszelkie zmiany, powielanie, udostępnianie i wykorzystywanie przez osoby trzecie całości lub fragmentu niniejszej dokumentacji bez pisemnego zezwolenia autora, jest PRAWNIE ZABRONIONE

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

- 4) U,MW – teren zabudowy usługowej, garaży, teren zabudowy wielorodzinnej,
 5) U,MN – tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 6) U – tereny zabudowy usługowej, garaży,
 7) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 8) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 9) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych,
 3. Poza przeznaczeniem terenów według klasyfikacji ustalonej w ust. 2, na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację dojazdów, podziemnych i naziemnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania urządzeń i sieci wymienionych w §13, a także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Na potrzeby tych obiektów i urządzeń dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnych parametrach i możliwość zabudowy na granicy działki.
 4. Dopuszcza się podziały działek korygujące i porządkujące niezależnie od ustaleń planu.
 5. Sposób zagospodarowania terenu, przeznaczenie terenu i obiektów niezgodne z ustaleniami planu, istniejące w dniu wejścia uchwały w życie, uznaje się za zgodne z planem i może być ono kontynuowane do czasu jego zmiany zgodnie z ustaleniami planu, chyba że karty poszczególnych terenów stanowią inaczej; w zakresie kontynuacji dopuszcza się remonty tych obiektów w ramach istniejących parametrów, oraz rozbudowy, przebudowy, nadbudowy zgodnie z parametrami określonymi w planie; przedsięwzięcia inwestycyjne realizowane w oparciu o decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodne z ustaleniami planu, mogą być zakończone i użytkowane zgodnie z wydanymi decyzjami.
 6. Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

OZNACZENIA	PRZYRODA - USTALONE I PLANOWANE FORMY OCHRONY	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE	PRZYRODA - USTALONE I PLANOWANE FORMY OCHRONY	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 GRANICE ADMINISTRACYJNE	 GRANICE TRÓJMIĘJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO	 REGIONALNA TRASA ROWEROWA NR 113 RUMA - REDA - WEJHEROWO - GNIEWINO - BRZYNO
 GRANICE MIAST I GMIN SĄSIEDNICH	 POMNIKI PRZYRODY	 SZLAKI TURYSTYCZNE, CIĄGI PIESZE
 GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH - TERENY WOJSKOWE / KOLEJOWE (WYKAZ DZIAŁEK - CZĘŚĆ TEKSTOWA, ROZDZ. III, PKT 13)	 KORYTARZ EKOLOGICZNY ZAGÓRSKIEJ STRUGI	 WZ UJĘCIA WODY PITNEJ
 GRANICE I SYMBOLE JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH	 PLANOWANY REZERWAT PRZYRODY "DOLINA ZAGÓRSKIEJ STRUGI"	 GRANICE TERENU ŚCISŁEJ OCHRONY UJĘCIA
 M WIELOFUNKCYJNE O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	 TERENY NIELEŚNE O SPADKACH POWYŻEJ 15° POTENCJALNIE ZAGROŻONE OSUWANIEM MAS ZIEMNYCH	 GRANICE STREFY OCHRONNEJ UJĘCIA
 MU WIELOFUNKCYJNE O DOMINUJĄCYCH FUNKCJACH MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ	 GRANICE ŚRÓDLĄDOWYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH (GOWP)	 MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE - CZĘŚĆ TEKSTOWA, ROZDZ. III, PKT 16.
 PU WIELOFUNKCYJNE O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ	OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	 GŁÓWNE RUROCIĄGI TŁOCZNE KANALIZACJI SANITARNEJ - CZĘŚĆ TEKSTOWA, ROZDZ. III, PKT 16.
 ZL LASY (TRÓJMIĘJSKI PARK KRAJOBRAZOWY)	 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW - STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	 PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW - CZĘŚĆ TEKSTOWA, ROZDZ. III, PKT 16.
STREFY FUNKCYJNE (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)	 GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W WOJEWÓDZKIEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW	 PLANOWANY ZBIORNIK RETENCYJNY
 T Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej (ekstensyjnej / kierunek rozwoju)	 OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW	 GŁÓWNE KOLEKTORY KANALIZACJI SANITARNEJ - CZĘŚĆ TEKSTOWA, ROZDZ. III, PKT 16.
 T Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej (intensyjnej / kierunek rozwoju)	 OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW	 GŁÓWNE KOLEKTORY KANALIZACJI DESZCZOWEJ - CZĘŚĆ TEKSTOWA, ROZDZ. III, PKT 16.
 T Teren zabudowy usługowej (usługi ponadlokalnej) i mieszkaniowej ekstensyjnej / intensyjnej	 OBSZARY UJĘTE W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW	 ISTNIEJĄCE NAPONIETRZNE LINIE ENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OGRANICZEN
 T Teren przewidzianych przekształceń - pasma usługowe	 PUNKT WIDOKOWY	 GPZ STACJE TRANSFORMATOROWE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
 T Teren zabudowy usługowej (usługi ponadlokalnej) i dopuszczalne obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²	 DOMINANTA KRAJOBRAZOWA	 GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
 S Symbol rejonów lokalizacji (część tekstowa rozdz. III, pkt 12.4)	 KOMUNIKACJA	 GAZOCIĄGI ŚRĘDniego CIŚNIENIA - CZĘŚĆ TEKSTOWA, ROZDZ. III, PKT 16.
 C Centrum usługowe	 ULICA GŁÓWNA (G) Z MOŻLIWOŚCIĄ PODNIESIENIA KLASY DO GŁÓWNEJ PRZYSPIESZONEJ (GP)	 MAGISTRALNE CIEPŁOWNICZE - CZĘŚĆ TEKSTOWA, ROZDZ. III, PKT 16.
 T Teren zabudowy produkcyjno - usługowej - składowej	 OBWODNICA PÓŁNOCNA AGLOMERACJI TRÓJMIĘJSKIEJ (OPAT) WARIANT 1 - PREFEROWANY	 STREFA KABLI TELETECHNICZNYCH MINISTERSTWA OBRONY NARODOWEJ (UŁOŻONYCH DOZIEMNIE I W KANALIZACJI KABLOWEJ) - CZĘŚĆ TEKSTOWA, ROZDZ. II, PKT 8.
 T Teren urządzeń obsługi miasta	 PRZEBIEG ORIENTACYJNY	
 T Teren zieleni: parki, skwery / cmentarze	 ULICE ZBIORCZE (Z)	
 T Teren ogrodów działkowych	 WAŻNIEJSZE ULICE LOKALNE I DOJAZDOWE	
 T Teren lasów	 GŁÓWNE SKRZYŻOWANIA I WĘZŁY NA TRASIE OPAT	
 L Lasy glebochronne / wodochronne	 DWORCE I PRZYSTANKI KOLEJOWE	
 G Grunty wskazane do zalesienia	 ISTNIEJĄCE / PLANOWANY / ROZWAŻANA LOKALIZACJA PRZYSTANKU SKM "BIAŁA RZĘKA"	
 W Wody śródlądowe	 LINIE KOLEJOWE	

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej poprzez planowanie zagospodarowania w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania, a w szczególności: kształtowanie zagospodarowania niekolidującego z zagospodarowaniem istniejącym, formy i wielkości zabudowy dostosowanej do zabudowy istniejącej, kształtowanie zieleni w oparciu o gatunki rodzime,
PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

2) zagospodarowanie części terenu nie może ograniczać możliwości zagospodarowania pozostałej jego części, zgodnego z zasadami ustalonymi w niniejszej uchwale,

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zasady zagospodarowania terenu obejmują:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki lub terenu inwestycji,
- b) intensywność zabudowy,
- c) wysokość zabudowy,
- d) powierzchnię biologicznie czynną,
- e) wielkość nowo wydzielonej działki,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy,

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

4) zachowanie powiązania komunikacyjnego pomiędzy terenem objętym planem a terenami sąsiednimi,

PROJEKT ZGODNY Z ZAPISEM

5) zachowanie powiązań infrastruktury technicznej pomiędzy terenem objętym planem i terenami sąsiednimi.

PROJEKT ZGODNY Z ZAPISEM

§ 5. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zaleca się zagospodarować wody opadowe w obrębie działek w sposób umożliwiający ich wykorzystanie do nawodnienia trawników czy zieleńców itp. lub innych celów gospodarczych,

PROJEKT PRZEWIDUJE ZAGOSPODAROWANIE WODY NA TEREN RODZIMY ORAZ DO PROJEKTOWANEJ KANALIZACJI DESZCZOWEJ

2) zaleca się uwzględnienie istniejącej zieleni przy budowie nowych budynków mieszkalnych i usługowych, na terenach budowy dróg publicznych, jak również na terenach przeznaczonych pod urządzenia sportu i rekreacji,

PROJEKT UWZGLĘDNI ISTNIEJĄCĄ ZIELEŃ (szczegóły wg inwentaryzacji zieleni)

3) zaleca się wprowadzenie zieleni urządzonej (wykorzystywanej również jako zieleni izolacyjno-krajobrazowej) adekwatnej siedliskowo i geograficznie do obszaru planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną i usługową, jak również na terenach dróg publicznych,

PROJEKT PRZEWIDUJE UTRZYMANIE I REWITALIZACJE ZIELENI ORAZ PRZESTRZEŃ DLA NOWYCH NASADZEŃ

4) przy prowadzeniu prac związanych z lokalizacją obiektów i urządzeń technicznych, zieleni narażoną na uszkodzenie należy zabezpieczyć,

PROJEKT PRZEWIDUJE ZABEZPIECZENIE ZIELENI NA CZAS PRAC BUDOWLANYCH

5) inwestycje nie mogą powodować trwałej zmiany stosunków wodnych wpływających negatywnie na istniejącą zieleni,

PROJEKT OBEJMUJE WIERZCHNIĄ WARSTWĘ GRUNTU, BEZ WPLYWU NA STOSUNKI WODNE

6) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z Obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych,

PODZAS INWENTARYZACJI PRZYRODNICZEJ NIE STWIERDZONO WYSTĘPOWANIA NA OBSZARZE INWESTYCJI GATUNKÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ GATUNKOWĄ

7) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej na przedmiotowym terenie działalności gospodarczej, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o ustawę o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

8) ewentualną planowaną wycinkę drzew przeprowadzać poza okresem lęgowym ptaków tj. poza okresem od 1 marca do 15 października (zgodnie z przepisami odrębnymi).

PROJEKT NIE PRZEWIDUJE WYCINEK DRZEW

§ 6. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu dla obszaru objętego planem:

- 1) dla całego obszaru planu ustala się jako dominujący krajobraz miejski, jako dominujące formy krajobrazowe – zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną niską wraz z formami zieleni urządzonej,
- 2) kształtowanie zabudowy w oparciu o utrzymanie jednolitego charakteru w zakresie formy, detalu oraz kolorystyki,
- 3) kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem zieleni wysokiej.

NIE DOTYCZY – OBIEKT LINIOWY, DROGA

§ 7. Na terenie objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych dla obszaru objętego planem:

1) zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach publicznych:

a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, rowerowych, placów,

ZAPROJEKTOWANO W RAMACH DOSTĘPNEJ PRZESTRZENI PRZEKRÓJ ULICZNY Z PRZESTRZENIĄ DROGI SAMOCHODOWEJ, DROGI PIESZEJ ORAZ PAS ZIELENI

2. W obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

§ 9. 1. W obszarze planu znajdują się następujące tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) obszar opracowania planu położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 110 GZWP oraz z jego obszarze ochronnym, oraz nr 111 GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

OBSZAR INWESTYCJI ZNAJDUJE SIĘ POZA OBSZAREM OCHRONY WÓD

2) obszar opracowania planu, znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Rumia”.

OBSZAR INWESTYCJI ZNAJDUJE SIĘ POZA OBSZAREM OCHRONY WÓD

2. W obszarze planu nie występują:

- 1) tereny zagrożone powodzią,
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) tereny górnicze,
- 4) tereny krajobrazów priorytetowych.

NIE DOTYCZY

§ 10. 1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości ustala się w oparciu o parametry:

- minimalna szerokość frontów działek - dowolna,
- minimalna powierzchnia działek - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w kartach terenów dla nowo wydzielanych działek,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90 stopni +/- 5%, określone w poszczególnych kartach terenu.

NIE DOTYCZY

2. Na obszarze planu nie wyznaczono terenów wymagających obligatoryjnie przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

NIE DOTYCZY

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w obszarze planu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z położenia planu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, sformułowane we właściwych przepisach odrębnych,

NIE DOTYCZY

2) dla terenów graniczących z terenami kolejowymi zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują ograniczenia w zabudowie obiektów kubaturowych i urządzeń (innych niż służące przewozom kolejowym i innych niż pełniące funkcję ciągów komunikacyjnych, oraz innych niż pełniące funkcję komunikacyjnych węzłów integracyjnych) oraz zakazu nasadzeń zieleni wysokiej,

NIE DOTYCZY – DROGA

3) zagospodarowanie obszaru objętego planem powinno uwzględniać potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym dostęp do nieskażonej wody pitnej i technologicznej oraz słyszalności akustycznej syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego radiowego systemu alarmowego dla miasta,

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

4) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy, w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzeń składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania; w strefach tych zabronione jest sadzenie drzew; wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach odrębnych,

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

5) na całym obszarze planu należy zapewnić ochronę przeciwpożarową na podstawie przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, dróg pożarowych i placów manewrowych oraz odległości między budynkami zachowujących bezpieczeństwo pożarowe w myśl przepisów odrębnych.

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem za pośrednictwem ulic: 3 Maja, Warszawskiej, Świętojańskiej, Piłsudskiego, Łużyckiej,

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

2) na obszarze planu przewiduje się drogi publiczne klasy dojazdowej, jedno jezdniowe z jednym lub dwoma pasami ruchu i jednym lub dwoma pasami chodnika; dla nowo projektowanych dróg dojazdowych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 10m,

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

3) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych, dojazdów pożarowych, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

4) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych obsługujących 4 lub więcej nieruchomości – 8 m, minimalna szerokość dojazdów wewnętrznych dla obsługi 3 lub mniej nieruchomości – min. 5m,

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

5) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących ciągów pieszo-jezdnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do działek obsługiwanych przez te ciągi,

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

6) należy zapewnić drogi pożarowe dla obiektów projektowanych na obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi,

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

7) w pasie drogowym, poza jezdnią, należy zapewnić rezerwę terenową na sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z drogą.

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP – przewidziano pas zieleni, w którym istnieje możliwość umieszczenia infrastruktury nie związanej z drogą

2. Dla całego obszaru planu ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc do parkowania (mp) - stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania nieruchomości:

1) wskaźniki stanowisk postojowych:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne: 1,5 mp / 1 lokal,

b) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 mp / 1 lokal,

c) obiekty handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m²: 2 mp / 1 lokal

d) obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²: 3 mp / 100 m² pow. użytkowej,

e) usługi gastronomii: 2 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych,

f) usługi biurowe i administracyjne (biura, urzędy, poczty, banki): 3 mp / 100 m² powierzchni użytkowej,

g) usługi rzemiosła:

- o powierzchni użytkowej do 50 m² - 1 mp,

- o powierzchni użytkowej powyżej 50m² - 3 mp / 100 m² powierzchni użytkowej,

g) gabinety lekarskie:

- o powierzchni użytkowej do 50 m² - 1 mp,

- o powierzchni użytkowej powyżej 50m² - 3 mp / 100 m² powierzchni użytkowej,

NIE DOTYCZY – OBIEKT LINIOWY, DROGA

2) minimalny udział stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) dla zabudowy wielorodzinnej: 10% mp, z czego 10% jako mp ogólnodostępne,

b) dla zabudowy jednorodzinnej: 0%,

c) dla obiektów usługowych i handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m²: 10% mp, min. 1 mp,

d) dla pozostałych obiektów: 10%,

NIE DOTYCZY – OBIEKT LINIOWY, DROGA

3) sposób realizacji stanowisk postojowych - w granicach terenu objętego inwestycją o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

NIE DOTYCZY – OBIEKT LINIOWY, DROGA

4) dopuszcza się hale garażowe w kondygnacji przyziemnej i podziemnej, jedno i wielostanowiskowe garaże oraz wiaty garażowe, wolno stojące i dobudowane, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

NIE DOTYCZY – OBIEKT LINIOWY, DROGA

5) stanowiska postojowe na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

PROJEKT NIE PRZEWIDUJE OGÓLNODOSTĘPNYCH MIEJSC PARKINGOWYCH

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) obsługę w zakresie uzbrojenia i wyposażenia w media terenów i budynków obszaru planu zapewnią istniejące, rozbudowywane i projektowane sieci systemów uzbrojenia technicznego,

PROJEKT PRZEWIDUJE PRZEBUDOWĘ OŚWIETLENIA ORAZ ROBUDOWĘ KANALIZACJI DESZCZOWEJ POPRZECZ WŁĄCZENIE DO ISTNIEJĄCEJ NA ODCINKU SĄSIADUJĄCYM Z INWESTYCJĄ

2) dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego poza terenami dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

NIE DOTYCZY

3) parametry określone w kartach terenu w ust 3 pkt 4 nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, dla których stosuje się parametry wynikające z zastosowanej technologii.

NIE DOTYCZY

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

2. Dla całego obszaru planu ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych:

- a) obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej – obowiązek uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych:

- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na warunkach i w uzgodnieniu z UM Rumi,

PROJEKT PRZEWIDUJE ROZBUDOWĘ KANALIZACJI DESZCZOWEJ POPRZECZ WŁĄCZENIEM DO ISTNIEJĄCEJ NA ODCINKU SĄSIADUJĄCYM Z INWESTYCJĄ NA WARUNKACH UZGODNIONYCH Z UM RUMIA

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz sieciowy:

- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem istniejących i projektowanych gazociągów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę sieci gazowej i budowę nowych przyłączy do niej w każdym terenie,

NIE DOTYCZY – OBIEKT LINIOWY, DROGA

5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) z projektowanej sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub nisko emisyjne czynniki grzewcze,

- b) możliwość zaopatrywania w ciepło ze źródeł odnawialnych (np. w oparciu o energię słoneczną, itp.),

NIE DOTYCZY – OBIEKT LINIOWY, DROGA

6) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- a) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- b) rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych oraz napowietrznych w każdym terenie,

- c) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci,

- d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicach działki,

PROJEKT PRZEWIDUJE PRZEBUDOWĘ OŚWIETLENIA NA WARUNKACH WSKAZANYCH PRZECZ ZARZĄDCĘ SIECI

7) w zakresie gospodarki odpadami stałymi:

- a) gromadzenie i usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego miejskiego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

NIE DOTYCZY – OBIEKT LINIOWY, DROGA

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- a) budowę i rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych lub bezprzewodowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

NIE DOTYCZY – OBIEKT LINIOWY, DROGA

3. Na terenach inwestycyjnych w sąsiedztwie terenów kolejowych dopuszcza się sytuowanie ekranów akustycznych i urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami.

NIE DOTYCZY

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

§ 14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) zakaz nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych realizowanych na terenie objętym pozwoleniem na budowę w zakresie niezbędnym dla prowadzonych prac budowlanych.

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISU MPZP

4.8.1.2 Ustalenia szczegółowe MPZP dotyczące obszaru objętego planem

§ 35. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego 21.KDD o powierzchni 0,13 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej klasy dojazdowej, ulica Kielecka.

3. Parametry i wyposażenie drogi:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu,
- 2) przekrój - jezdnia, dwa pasy ruchu,
- 3) wyposażenie - oświetlenie, chodnik jedno, lub dwustronny,
- 4) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń.
- 5) inne:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą,
 - b) zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się ciąg pieszo-rowerowy,
 - d) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych stanowisk postojowych,
- 6) powiązania z układem zewnętrznym - włączenie do drogi klasy dojazdowej poza granicami planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 5.

5. Zasady kształtowania krajobrazu: nie dotyczy.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z § 9.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z § 11.

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISÓW MPZP

§ 37. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego 23. KDD o powierzchni 0,15 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej klasy dojazdowej, ulica Oliwska.

3. Parametry i wyposażenie drogi:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu,
- 2) przekrój - jezdnia, dwa pasy ruchu,
- 3) wyposażenie - oświetlenie, chodnik jedno, lub dwustronny,
- 4) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń.
- 5) inne:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą,
 - b) zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się ciąg pieszo-rowerowy,
 - d) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych stanowisk postojowych,
- 6) powiązania z układem zewnętrznym - włączenie do drogi klasy dojazdowej poza granicami planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 5.

5. Zasady kształtowania krajobrazu: nie dotyczy.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z § 9.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z § 11.

PROJEKT NIE NARUSZA ZAPISÓW MPZP

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

4.8.2 Informacje czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

Wymagania MPZP w zakresie obszarów chronionych zebrano w § 7. Na terenie objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające ustalenia zasad ochrony.

Na terenie inwestycji nie znajdują się żadne obiekty objęte ochroną konserwatorską, w tym stanowiska archeologiczne, obszar inwestycji nie jest objęty także opieką konserwatora zabytków. Obszar inwestycji nie jest też chroniony żadnymi innymi regulacjami szczególnymi.

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

Brak jest wpływu eksploatacji górniczej. Teren nie znajduje się w rejonie prac górniczych zgodnie z zapisami § 9. MPZP.

4.8.4 Informacje 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;

4.8.4.1 Znaczenie dla istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska

Projektowana droga samochodowa i piesza nie wymaga szczególnej oceny oddziaływania na środowisko w związku z zakresem i lokalizacją.

4.8.4.2 Znaczenie dla obronności kraju

Planowana inwestycja nie ma znaczenia dla obronności kraju – droga nie jest ujęta w systemie obronności krajowych dróg.

4.8.4.3 Interesy osób trzecich

Przebudowa drogi nie zmieni w sposób niekorzystny interesu osób trzecich w rozumieniu Prawa Budowlanego, w tym w szczególności nie utrudni dostępu do drogi.

4.8.4.4 Zagrożenia wynikające z ruchów masowych

Zgodnie z § 9. MPZP, teren nie znajduje się w rejonie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

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

Stosuje się zasady ogólne. Dla obiektu nie wymaga się spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej.

Droga rowerowa nie stanowi drogi pożarowej w myśl przepisów. Jednak konstrukcja nawierzchni oraz jej geometria umożliwi jej wykorzystanie w formie drogi pożarowej lub dojazdu dla służb ratowniczych w sytuacji powstania takiej konieczności.

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

4.10 Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych;

4.10.1 Dostępność dla osób niepełnosprawnych

Nie dotyczy. Projektowana inwestycja nie zakłada korzystania z istniejących ciągów pieszych przez osoby niepełnosprawne. Zapewnione jest zachowanie wszystkich wymagań przewidzianych przepisami technicznymi.

4.10.2 Masy ziemne, materiały z rozbiórki

Masy ziemne oraz materiały rozbiórkowe powstałe w trakcie wykonywania robót i prac budowlanych na terenie objętym zakresem opracowania zostaną rozplantowane na terenie inwestycji według zaleceń Inwestora, jeśli będzie to żyzna gleba. Nie przewiduje się tworzenia skarp i nasypów, niweleta ciągów będzie prowadzona w sposób jak najbardziej zbliżony do istniejącego. Nadwyżki mas ziemnych muszą zostać wywiezione na odkład. Jeśli pojawią się gruz, śmieci oraz odpady to zostaną wywiezione i zutylizowane.

4.11 Informację o obszarze oddziaływania obiektu.

Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji mieści się w całości w granicach terenu objętego inwestycją zgodnie ze wskazaną w części rysunkowej istniejącą granicą pasa drogowego.

W myśl art. 20 ust.1 pkt.1C ustawy Prawo Budowlane, w oparciu o zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego oraz o zapisy ustawy Prawo Budowlane stwierdzam, iż obszar oddziaływania budowy obiektów, zamyka się w obrębie działek objętych inwestycją.

Realizacja przedmiotowej inwestycji, nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Poniżej wskazano przepisy prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206. z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518)
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460)
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747.) - mającej związek z zagospodarowaniem, w tym zabudową terenu, nie stwierdza się wykluczeń lub częściowych wykluczeń możliwości lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych, dla terenów niezabudowanych;
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206.) - art. 5 ust. 1 – projektowany obiekt nie wprowadza ograniczeń dla pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w tym przepisie wymagań ogólnych;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 2022, poz. 1225 ze zm.):
 - §13 ust.1, §60 oraz §40 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych na działkach sąsiednich

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

- z uwagi na, zapewnienie właściwego oświetlenia i nasłonecznienia. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;
- §18, 19 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działkach sąsiednich. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;
 - § 23 ust. 1 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów stałych na działkach sąsiednich. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;
 - § 40 – W zakresie zabudowy sąsiednich działek, projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń dotyczących lokalizacji projektowanego budynku;
 - § 271, § 272 i § 273 - w odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych na działkach sąsiednich, z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków bezpieczeństwa pożarowego;
 - Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2022 poz. 840 ze zm.) – inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń dotyczących zabudowy w otoczeniu zabytków.

5 Klauzula

5.1 Uwagi uzupełniające i końcowe

Wszelkie roboty należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w odniesieniu do poszczególnych branż budowlanych; aktualnymi normami, zasadami sztuki budowlanej ze szczególnym uwzględnieniem Prawa Budowlanego oraz przepisów BHP i PPOŻ., a w szczególności wskazanych w Informacji BIOŻ.

Do wykonawstwa zaprojektowanych robót należy stosować materiały posiadające certyfikat zgodności z PN, aprobatę techniczną, atest oraz przeprowadzać wszystkie, wymagane przepisami badania techniczne (w tym laboratoryjne) w trakcie realizacji robót. Dopuszcza się użycie ewentualne kompletnej dokumentacji technicznej dla dopuszczenia do jednostkowego zastosowania wyrobu budowlanego, sporządzoną zgodnie z wymogami prawa.

Normy i przepisy związane oraz szczegóły dotyczące wykonawstwa robót podano w sporządzonych Szczegółowych Specyfikacjach Technicznych. Opracowanie to stanowi uzupełnienie i precyzuje poszczególne zagadnienia, które omówiono jedynie ogólnie w niniejszym opisie technicznym.

Wszelkie realizacyjne zmiany w stosunku do przedstawionych w projekcie, wymagają kwalifikacji przez projektanta zgodnie z art. 36a ust. 6 ustawy Prawo Budowlane oraz uzgodnieniom zgodnie Art. 36b. ustawy Prawo Budowlane.

Podczas realizacji obiektu musi być zapewniony stały nadzór geodezyjny oraz geotechniczny nad realizacją inwestycji.

Obiekt musi wytyczyć geodeta uprawniony, w oparciu o współrzędne tyczenia x , y, z oraz państwowe repery wysokościowe.

Dla sprawności prowadzenia robót wskazanym jest, aby geodeta wyznaczył dodatkowe robocze repery wysokościowe.

Prace zanikowe i zakończone muszą zostać przedstawione w geodezyjnym pomiarze powykonawczym, przed przekazaniem obiektu do eksploatacji.

Nadzór nad realizacją prac ziemnych przez uprawnionego geotechnika musi zawierać sprawdzenie dna wykopu (stateczności nasypu), zgodność z przyjętymi na etapie projektu warunkami co do rodzaju podłoża budowlanego oraz grupy nośności podłoża drogowego podłoża G (w zależności od wskazanego w PAB wymagania od G1 do G4) stanowiącego bazę pod konstrukcję warstw drogowych oraz innymi szczegółowymi wymaganiami wskazanymi w projekcie geotechnicznym.

5.2 Równoważność rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie

W celu zapewnienia zgodności projektu jako przedmiotu zamówienia z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych art. 29 ust. 3, w sytuacji jeżeli w projekcie zawarte informacje w zakresie: przyjętych technologii

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu

wykonania robót, rozwiązań technicznych, doboru materiałów i urządzeń, ponadto użytych określeń, nazw lub parametrów materiałów i urządzeń wskazywałyby na określonego producenta, wykonawcę lub dostawcę stwierdza się, że materiały lub urządzenia pochodzące od konkretnych producentów określają minimalne parametry jakościowe i cechy użytkowe, jakim muszą odpowiadać zaprojektowane materiały lub urządzenia. Materiały lub urządzenia pochodzące od konkretnych producentów stanowią wyłącznie wzorzec jakościowy w założeniach projektowych. Pod pojęciem „minimalne parametry jakościowe i cechy użytkowe” należy rozumieć wymagania dotyczące materiałów lub urządzeń zawarte w ogólnie dostępnych źródłach, katalogach, stronach internetowych producentów. Posługiwanie się nazwami producentów/produktów ma wyłącznie charakter przykładowy. W projekcie, wskazując oznaczenie konkretnego producenta (dostawcy) lub konkretny produkt przy opisie przedmiotu zamówienia, dopuszcza się jednocześnie produkty równoważne o parametrach jakościowych i cechach użytkowych co najmniej na poziomie parametrów wskazanego produktu.

W takim przypadku autor projektu wymaga złożenia stosownych dokumentów, uwiarygodniających te materiały z parametrami nie gorszymi od zaprojektowanych.

Każda ewentualna zamiana materiału lub urządzenia musi zostać zatwierdzona przez autora projektu,

Autor projektu nie odpowiada za prawidłowe funkcjonowanie urządzeń w przypadku zastosowania rozwiązań alternatywnych, innych niż przewidziano w projekcie, bez uzgodnienia z projektantem.

W razie jakichkolwiek wątpliwości, co do rozwiązań przedstawionych w projekcie, należy wezwać nadzór autorski.

Opracowanie:

Funkcja	Nazwisko	Nr uprawnień	Data	Podpis
BRANŻA DROGOWA				
Projektował:	mgr inż. Mariusz Gruchała	POM/0078/POOD/14 uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności drogowej WAM/0043/POOK/15 uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności drogowej	16.10.2023	
Sprawdził:	mgr inż. Krzysztof Gordziej	POM/0499/PWBD/21 uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności inżynierskiej drogowej POM/0160/POOK/05 uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	16.10.2023	
BRANŻA KANALIZACJA DESZCZOWA				
Projektował:	mgr inż. Łukasz Nowakowski	upr. bud. nr POM/0246/POOS/09 uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej	16.10.2023	
Sprawdził:	mgr inż. Marcin Kukliński	upr. bud. nr KUP/0142/POOS/12 uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej	16.10.2023	
BRANŻA OŚWIETLENIE				
Projektował:	inż. Kazimierz Kielas	upr. bud. nr 77/Gd/01 uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych oraz elektroenergetycznych w zakresie projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń	16.10.2023	
Sprawdził:	mgr inż. Ryszard Gordziej	upr. bud. nr 84/Gd/01 uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych oraz elektroenergetycznych w zakresie projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń	16.10.2023	

PROJEKT BUDOWLANY- Projekt zagospodarowania terenu
