

## PROJEKT BUDOWLANY

### TOM 1

### 1. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:**

Budynek wielorodzinny mieszkalno-usługowy wraz z podziemną halą garażową oraz infrastrukturą towarzyszącą (drogą, instalacją fotowoltaiczną oraz podziemny, zbiornikiem retencyjnym wód deszczowych)

**KATEGORIA OBIEKTU:**

XIII, XVII, XXVI, VIII

**ADRES OBIEKTU:**

Działka nr 2/63, ark. 13, obręb 0003 Komandoria, gmina Poznań, powiat poznański, województwo wielkopolskie

**IDENTYFIKATOR DZIAŁKI:**

Jednostka ewid: nr 2/63, ark 13, obręb 0003 Komandoria w Poznaniu

**INWESTOR:**

W.P.I.P DEVELOPMENT SP. Z o.o.  
ul. Abpa A. Baraniaka 96/98,  
61-245 Poznań

**JEDNOSTKA PROJEKTOWA:**



**WPIP Construction Sp. z o.o.**  
ul. Poznańska 31  
62-020 Jasin  
tel.: +48 61 875 76 05  
email: [office@wpip.pl](mailto:office@wpip.pl)

REWIZJA	STADIUM	DATA
00	Projekt budowlany	02.11.2023

	Imię i Nazwisko	Nr uprawnień	Data	Podpis
Projektował:	mgr inż. arch. Natalia Młodak	21/DSOKK/2022 (specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń)	02.11.2023	
Sprawdził:	mgr inż. arch. Katarzyna Komorowska	WP-OIA/OKK/UpB/12/2011 (specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń)	02.11.2023	

Numer dokumentu Dokument Number	Strona Page	Rewizja Revision
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>1</b>	<b>00</b>

Załącznik strony tytułowej

SPIS TREŚCI PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU			
OBIEKT:	Budynek wielorodzinny mieszkalno-usługowy wraz z podziemną halą garażową oraz infrastrukturą towarzyszącą (drogą, instalacją fotowoltaiczną oraz podziemnym zbiornikiem retencyjnym wód deszczowych) zlokalizowany na działce nr 2/63 położonej w obrębie Komandoria w Poznaniu		
INWESTOR:	W.P.I.P DEVELOPMENT SP. Z o.o., Ul. Abpa A. Baraniaka 96/98, 61-245 Poznań		
STADIUM:	PROJEKT BUDOWLANY		
NR DOK.	NAZWA DOKUMENTU	SKALA	NR STR.
TOM I	1. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
I. CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU			
1.	Przedmiot i zakres zamierzenia budowlanego		3
2.	Podstawa opracowania		3
3.	Istniejący stan zagospodarowania terenu		3
4.	Projektowane zagospodarowanie terenu		4
	a. Elementy zagospodarowania terenu		5
	b. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków		6
	c. Układ komunikacyjny wewnętrzny		7
	d. Dostęp do drogi publicznej		9
	e. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu		9
	f. Ukształtowanie terenu i układ zieleni		12
5.	Bilans powierzchni terenu		13
6.	Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego		15
7.	Dane dotyczące ochrony zabytków		23
8.	Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia		23
9.	Dane 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		23
10.	Warunki ochrony pożarowej		24
11.	Dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania		24
12.	Informacje o obszarze oddziaływania obiektu, obszar oddziaływania		24
13.	Sprawdzenie projektu		26
II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU			
PB-PZT-R-01	Projekt zagospodarowania terenu	1:500	
PB-PZT-R-01a	Projekt zagospodarowania terenu	1:200	

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>2</b>	<b>00</b>

## I. CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### 1. PRZEDMIOT I ZAKRES ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem niniejszego opracowania jest budowa budynku wielorodzinnego, mieszkalno – usługowego wraz z podziemną halą garażową oraz drogą i infrastrukturą towarzyszącą: instalacją fotowoltaiczną oraz podziemnym zbiornikiem retencyjnym na wody opadowe.

Całość inwestycji zlokalizowana jest na działce o numerze ewidencyjnym 2/63 położonych przy ul. Lwowskiej w Poznaniu, gmina Poznań, powiat poznański, województwo wielkopolskie. Inwestorem jest firma W.P.I.P DEVELOPMENT SP. Z O.O. siedzibą przy ul. Abpa A. Baraniaka 96/98 w Poznaniu.

Przedmiotowy teren objęty jest uchwałą nr LVIII/757/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 lipca 2009r.

### 2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Obowiązujące normy i przepisy
- Wytyczne Inwestora
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych
- Uzgodnienia międzybranżowe
- Dokumentacja badań podłoża gruntowego, określająca warunki gruntowo-wodne i geotechniczne opracowania przez upr. geologa mgr Tomasza Antczaka oraz Geoprojekt – Poznań, przedsiębiorstwo geotechniczne i geologiczne s.c. we wrześniu 2023 roku
- Uchwała nr LVIII/757/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rataje – Łacina” część B w Poznaniu
- Warunki ochrony pożarowej
- Wytyczne dla systemu oddymiania grawitacyjnego
- Informacje o sąsiednich obiektach z map SIP GEOPOZ

### 3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren przewidziany pod lokalizację projektowanej inwestycji znajduje się w Poznaniu na działce o numerze ewidencyjnym 2/63, ark. 13, obręb ewidencyjny 306401\_1.0003 Komandoria. Obecnie teren stanowi zurbanizowany teren niezabudowany i niezagospodarowany.

Teren obecnie jest nieużytkiem, porośniętym roślinnością spontaniczną, częściowo zadrzewiony. Znajdują się tam również hałdy składowanego gruntu. Zgodnie z mapą sytuacyjno – wysokościową w obrębie działki nie znajduje się żadna infrastruktura podziemna.

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>3</b>	<b>00</b>

Teren przedmiotowej inwestycji, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest terenem o przeznaczeniach:

- 7MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterze budynków, sieci infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów oraz parkingów i garaży,
- 4ZP – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji budowli sportowych, sieci infrastruktury technicznej, dróg pieszych i rowerowych, oraz dojazd i dojazdów,
- 1KDWxs – teren dróg wewnętrznych z dopuszczeniem sieci infrastruktury technicznej oraz drogowych obiektów inżynierskich

#### **Obiekty przeznaczone do rozbiórki**

Teren inwestycji jest niezabudowany, nie przewiduje się rozbiórek w związku z realizacją przedsięwzięcia.

#### **Warunki geotechniczne**

Warunki geotechniczne posadowienia obiektów określono w załączonej opinii geotechnicznej oraz dokumentacji badań podłoża gruntowego opracowane przez upr. geologa mgr Tomasza Antczaka oraz Geoprojekt – Poznań, przedsiębiorstwo geotechniczne i geologiczne s.c. we wrześniu 2023 r.

**Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych planowaną inwestycję zaliczono do II kategorii geotechnicznej w złożonych warunkach gruntowych.**

**Zgodnie z ww. rozporządzeniem dla realizowanej inwestycji należy sporządzić opinię geotechniczną, dokumentację badań podłoża gruntowego, projekt geotechniczny oraz dokumentację geologiczno-inżynierską.**

#### **4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

Budynek wielorodzinny mieszkalno – usługowy o siedmiu kondygnacjach nadziemnych oraz dwukondygnacyjną, podziemną halą garażową zaprojektowano na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług w parterze budynku. Obiekt o charakterze zabudowy śródmiejskiej, jako uzupełnienie okolicznej zabudowy wielorodzinnej oraz usługowej.

Poziom  $\pm 0,00$  posadzki parteru przyjęto na wysokości równiej **68,35 m n.p.m.** w nawiązaniu do istniejącego terenu oraz projektowanej wg odrębnego opracowania drogi Lwowskiej stanowiącej dojazd do inwestycji będącej tematem niniejszego opracowania.

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>4</b>	<b>00</b>

W trakcie robót ziemnych i zagospodarowania terenu odpowiednio ukształtować teren tak, aby uniknąć ściekania wód opadowych na budynek oraz tereny sąsiednie.

Projektuje się utwardzone dojście do wejść głównych budynku z kostki brukowej betonowej/ kamiennej lub płyt betonowych/ kamiennych na podsypce piaskowo-cementowej, wjazd na działkę, od strony projektowanej wg odrębnego opracowania ulicy Lwowskiej, z kostki betonowej na podsypce piaskowo – cementowej. Ze względu na wyniesiony ponad teren parter budynku projektuje się ściany oporowe wraz z balustradami zabezpieczającymi o wysokości  $H=1,10$  m. Od strony południowej na terenie działki projektuje się na ścianie budynku usytuowane skrzynki energetycznej złącza kablowego, oświetlenie terenu, zieleni niską, terenowe instalacje zewnętrzne (kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, wodociągowa, ciepła, elektroenergetyczna, teletechniczna. Na terenie inwestycji projektuje się również po zachodniej części działki zlokalizowanie podziemnego zbiornika retencyjnego wód deszczowych.

Istniejące drzewa do wycinki oraz plan nasadzeń zastępczych drzew i krzewów wg odrębnego opracowania.

Nie projektuje się zmian w ukształtowaniu terenu działki.

Całość, została przedstawiona na rysunku *Projektu zagospodarowania terenu* PB-PZT-R-01 i objęta granicą zainwestowania terenu.

#### a. Elementy zagospodarowania terenu:

Zakres inwestycji obejmuje obiekty budowlane oznaczone na projekcie zagospodarowania terenu oraz urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:

- Budynek wielorodzinny mieszkalno – usługowy wraz z podziemną halą garażową
- Podziemny zbiornik retencyjny wody deszczowej
- Instalacje fotowoltaiczną na dachu budynku o łącznej mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW – zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane, art. 29 ust. 4c „Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, wykonywanie robót budowlanych polegających na urządzeniach fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 150 kW z zastrzeżeniem, że do urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 6,5 kW stosuje się obowiązek uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, zwany dalej "uzgodnieniem pod względem ochrony przeciwpożarowej", projektu tych urządzeń oraz zawiadomienia organów Państwowej Straży Pożarnej, o którym mowa w art. 56 ust. 1a”

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>5</b>	<b>00</b>

- Zewnętrzna pochylnia dla osób niepełnosprawnych, schody zewnętrzne, utwardzone dojścia i dojazdy, utwardzenie pod stojaki rowerowe oraz inne niezbędne elementy związane z funkcjonowaniem obiektu
- Studnie rewizyjne, telekomunikacyjne, elementy oświetlenia, skrzynka energetyczna złącza kablowego i inne niezbędne elementy związane z funkcjonowaniem obiektu

### Miejsce gromadzenia odpadów stałych

Projektuje się pomieszczenie gromadzenia odpadów stałych wewnątrz budynku w pobliżu bramy przy rampie wjazdowej do garażu podziemnego. W ramach miejsca gromadzenia odpadów odbywać się będzie szczegółowa segregacja śmieci. Odpady będą odbierane przez wyspecjalizowaną firmę, będącą we współpracy z zarządcą obiektu w celu udostępnienia pomieszczenia.

### Ogrodzenie

Na terenie 7MW, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług w parterze budynku, zgodnie z MPZP zakazuje się lokalizacji ogrodzeń.

### b. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

#### Kanalizacja deszczowa

Wody opadowe retencjonowane będą częściowo na dachu zielonym ekstensywnym z elementami retencyjnymi. Zretencjonowaną wodę planuje się wykorzystać do podlewania zieleni na tarasach i elewacji budynku.

Zastosowane rozwiązania funkcjonalno-infrastrukturalne, w których zieleni to nie tylko element ozdobny, pozwala zagospodarowywać wody opadowe w terenie objętym opracowaniem. Założenie takie stało się podstawową wytyczną dla tworzonych form przestrzennych będących jednocześnie elementami kompozycji zieleni, wielofunkcyjnymi obiektami rekreacyjnymi jak i obiektami małej retencji, zastępującymi lub uzupełniającymi tradycyjną infrastrukturę odwodnieniową. Podejście takie jest zgodne ze współczesnymi trendami w zarządzaniu wodami opadowymi na obszarach miast na świecie. Oparte jest na dążeniu do przywrócenia bilansu z obszarów nieurbanizowanych poprzez wzorowanie się w zarządzaniu wodami opadowymi na procesach naturalnych.

Każde zaprojektowane zagłębienie terenowe ma konkretną, wyspecyfikowaną pojemność wodną a infiltracja nie jest brana pod uwagę. Celem jest zatrzymanie wody (retencja) a nie wprowadzenie jej w grunt (drenaż) lub jedynie opóźnienie odpływu. Ewentualna infiltracja odbywać się będzie w ramach procesów ekologiczno-glebowych, a woda opadowa nasączy przede wszystkim wierzchnią warstwę gleby umożliwiając nawodnienie roślinności tej w SPRiM jak i roślinności sąsiedniej. Strata wody dodatkowo

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>6</b>	<b>00</b>

wystąpi na skutek ewapotranspiracji. W tym celu wszystkie elementy SPRiM zostały bogato obsadzone roślinnością o wysokich wymaganiach wodnych, jak wierzby, olsze czy topole.

Pozostałą nadmiarową część wód opadowych z dachu, tarasów i utwardzeń zbierane będą przez rury spustowe i odprowadzone do podziemnego zbiornika retencyjnego o pojemności 75 m<sup>3</sup>. Zretencjonowana woda będzie przechowywana do momentu ustania deszczu i później odprowadzana do nowoprojektowanej sieci kanalizacji deszczowej.

Przepływ obliczeniowy instalacji kanalizacji deszczowej wyznaczono zgodnie z Polską Normą nr PN-EN 12056/2002 oraz PN-92/B-01707.

Obliczenia wielkości spływu (przepływu obliczeniowego) wód opadowych i ścieków deszczowych dokonano wg wzoru:

$$Q = q \cdot A \cdot \Psi \text{ [dm}^3/\text{s]}$$

gdzie :

q - miarodajne natężenie deszczu [dm<sup>3</sup>/(s · ha)],

A - powierzchnia odwadniana [ha],

Ψ - współczynnik spływu, zależny od rodzaju powierzchni odwadnianej.

Do obliczeń przyjęto miarodajne natężenie deszczu  $q = 132 \text{ dm}^3/(\text{s} \cdot \text{ha})$  (15-minutowy deszcz obliczeniowy o częstotliwości powtarzania się raz na pięć lat  $c=10$ ;  $p=10\%$ ), oraz następujące współczynniki spływu:

- dachy	$\Psi = 0,95$ ,	$A_{\text{całkowite}} = 944,5 \text{ m}^2$
- tereny zielone	$\Psi = 0,95$ ,	$A_{\text{całkowite}} = 1216,5 \text{ m}^2$
- tereny utwardzone	$\Psi = 0,95$ ,	$A_{\text{całkowite}} = 345 \text{ m}^2$
- Droga	$\Psi = 0,95$ ,	$A_{\text{całkowite}} = 135 \text{ m}^2$

Zlewnia obejmuje dachy budynku oraz powierzchnie zgodnie z PZT. Przepływ obliczeniowy wynosi 17,98 dm<sup>3</sup>/s.

### Kanalizacja sanitarna (bytowa)

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z budynku przewiduje się poprzez włączenie do nowoprojektowanej kanalizacji sanitarnej.

Część ścieków (z wanien, natrysków, umywalek oraz pralek) będzie trafiała do systemu recyklingu wody szarej i po oczyszczeniu częściowo doprowadzona do zasilenia ustępów w wodę.

#### c. Układ komunikacyjny wewnętrzny

Projektowany układ komunikacyjny wewnętrzny składa się z dróg, chodników schodów oraz ramp, rozmieszczonych przy projektowanym budynku i został przedstawiony na rysunku *Projektu zagospodarowania terenu* PB-PZT-R-01

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>7</b>	<b>00</b>

Wjazd na teren inwestycji projektuje się od strony południowej budynku na terenie 1KDWxs o przeznaczeniu dróg wewnętrznych zgodnie z MPZP. Projektowana na terenie inwestycji droga łączyć będzie wjazd do podziemnej hali garażowej z drogą publiczną (projektowaną według odrębnego opracowania ulicą Lwowską).

Na drodze zaprojektowano nawierzchnię z kostki brukowej betonowej o przekroju konstrukcyjnym dla kategorii obciążenia ruchem KR3 zgodnie z Rozporządzeniem nr 430 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z dnia 14 maja 1999 r.).

Wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z Uchwałą nr LVIII/757/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rataje – Łacina” część B w Poznaniu wynosi:

- „1,5 stanowiska postojowego na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych 1 stanowisko na każde 30 mieszkań”  
W budynku wielorodzinnym zaprojektowano 68 mieszkań. Zgodnie z powyższym zaprojektowano 102 miejsca postojowe w tym 3 dla osób niepełnosprawnych

- „na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione (...): 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych”  
W budynku zaprojektowano 183,10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi. Zgodnie z powyższym zaprojektowano 6 miejsc postojowych w tym 3 dla osób niepełnosprawnych

Mając powyższe na uwadze, zaprojektowano łącznie 108 miejsc postojowych w tym 6 dla osób niepełnosprawnych. Miejsca postojowe zlokalizowano w hali garażowej na poziomie -1 oraz -2.

Wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z Uchwałą nr LVIII/757/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rataje – Łacina” część B w Poznaniu wynosi:

- „nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż: 15 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione (...);”  
Zgodnie z powyższym zaprojektowano utwardzone stanowisko postojowe wyposażone w stojaki rowerowe dla co najmniej 3 rowerów.

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>8</b>	<b>00</b>



Na chodnikach zaprojektowano nawierzchnię z płyt betonowych/kamiennych. Chodniki będą zrealizowane w sposób umożliwiający swobodne przemieszczania się osób niepełnosprawnych - unikanie uskoków, uskoki do maksymalnej wysokości 2 cm. Do wejść głównych do budynku prowadzić będą schody zewnętrzne o szerokości min. 1,5 m. Dostęp dla osób niepełnosprawnych realizowany zostanie poprzez zewnętrzną pochylnię o wymiarach i spadkach zgodnymi z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### d. Dostęp do drogi publicznej

Wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie z projektowanej wg odrębnego opracowania ulicy Lwowskiej która obecnie jest wykonana od strony północno – zachodniej do wysokości sąsiedniego budynku. Projektowany wg odrębnego opracowania odcinek drogi połączy istniejący odcinek ulicy Lwowskiej z ulicą Klemensa Mikuły. Wjazd na teren inwestycji projektuje się od strony południowej budynku na terenie 1KDWxs o przeznaczeniu dróg wewnętrznych zgodnie z MPZP.

Zgodnie z § 12.1.2) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 lipca 2009 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 119, poz. 998) wymagane jest doprowadzenie dróg pożarowych do projektowanego budynku. Projektowana wg odrębnego postępowania droga na działce nr ewid. 2/62 (przedłużenie ul. Lwowskiej) stanowić będzie zarazem drogę pożarową, która zgodnie z ww. rozporządzeniem przy rozpiętości budynku (największej szerokości) mniejszej niż 60 m, powinna być zapewniona dla 30% obwodu budynku. Odległość drogi pożarowej od ściany projektowanego budynku powinna mieścić się w przedziale od 5 do 15 m. Pomiędzy drogą pożarową a ścianami budynku nie projektuje się stałych elementów zabudowy terenu o wysokości przekraczającej 3 m. Szerokość drogi pożarowej to minimum 4,0 m. Najmniejszy promień łuku zewnętrznego drogi pożarowej jest zawsze nie mniejszy niż 11 m, przy nachyleniu podłużnym drogi pożarowej nie większym niż 5%. Droga pożarowa powinna umożliwiać przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100 kN.

Realizacja inwestycji wymaga budowy odcinka ulicy Lwowskiej, zapewniając dostęp do działki zgodnie z MPZP § 3 10 g) dla terenu 7MW – poprzez teren 1KDWxs do terenów 05KD-Z i 11KD-L. Budowa ulicy Lwowskiej wymaga uzyskania pozwolenia na budowę wg odrębnego opracowania

#### e. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

W ramach terenu inwestycji zaprojektowano zewnętrzne instalacje wewnętrzzakładowe:

- instalację wodociągową
- instalację kanalizacji sanitarnej
- instalację kanalizacji deszczowej

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>9</b>	<b>00</b>

- sieć ciepłą
- Instalacja elektroenergetyczna - Projektowany obiekt zasilany będzie z złącz kablowych zlokalizowanych na elewacji budynku
- linie kablowe nn na potrzeby zasilania rozdzielnic głównych budynku, w tym zasilania odbiorów zewnętrznych
- instalację oświetlenia zewnętrznego
- kanalizacja teletechniczna

Poszczególne trasy sieci oraz niezbędne urządzenia zostały pokazane na rysunku na rysunku *Projektu zagospodarowania terenu* PB-PZT-R-01. Urządzenia infrastruktury technicznej zaprojektowane zostały jako podziemne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela nieruchomości. Projekt zewnętrznych instalacji wewnątrz zakładowych stanowi przedmiot projektu technicznego.

#### **Zaopatrzenie w wodę**

Zapotrzebowanie w wodę przedmiotowego budynku realizowane będzie z nowoprojektowanej miejskiej sieci wodociągowej w ulicy Lwowskiej, o średnicy DN150 zlokalizowanej w planowanej drodze oznaczonej zgodnie z MPZP „Rataje Łacina część B w Poznaniu” jako 05KD-L, zgodnie z opinią Aquaunet S.A. z dnia 17.08.2023 nr pisma DW/IBM/746/77223/2023 poprzez nowo projektowane przyłącze wodociągowe z rury PE100 SDR17 (PN10) fi90x5,4mm.

#### **Kanalizacja sanitarna**

Zgodnie z zapisami MPZP § 3, ust. 3, pkt 4. istnieje obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

Odprowadzenie ścieków z przedmiotowego budynku realizowane będzie przez dwa projektowane przyłącza sanitarne z rury PVC kl.S fi200x5,9mm do nowoprojektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy fi250x7,3mm, planowanej w drodze oznaczonej zgodnie z MPZP „Rataje Łacina część B w Poznaniu” jako 05KD-L, zgodnie z opinią Aquaunet S.A. z dnia 17.08.2023 nr pisma DW/IBM/746/77223/2023.

#### **Kanalizacja deszczowa**

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachu i terenu działki na której planowana jest realizacji budynku zaprojektowano zgodnie z opinią Aquanet Retencja z dnia 04.08.2023 nr pisma DW/WO/74041/2023 do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy DN300. Sieć kanalizacji deszczowej należy przedłużyć, (wybudować fragment) na odcinku około 180mb. wody opadowe będą retencjonowane na terenie działki Inwestora w podziemnym zbiorniku retencyjnym i odprowadzane do miejskiej sieci przez projektowane przyłącza kanalizacji deszczowej w ilości maksymalnie 1,0 dm<sup>3</sup>/s

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>10</b>	<b>00</b>

### **Zaopatrzenie w ciepło**

Przedmiotowy budynek będzie zasilany w ciepło z miejskiej sieci ciepłnej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez VEOLIA ENERGIA POZNAŃ S.A. zgodnie z umową przyłączeniową nr 3485/2023 z dnia 15.09.2023 poprzez projektowane przyłącze ciepłne realizowane przez dostawcę ciepła

### **Sieci zewnętrzne elektroenergetyczne**

Na terenie zewnętrznym przewiduje się wydzielenie przestrzeni w elewacji budynku, na potrzeby posadowienia złącz kablowych wraz z układami pomiarowymi półpośrednimi zgodnie z otrzymanymi warunkami Enea Operator (zakres działań zakładu elektroenergetycznego).

Od infrastruktury elektroenergetycznej w zakresie opracowania projektuje się doprowadzenie do budynku linii kablowych nN. W ścianach budynków nieruchomości przygotowane zostaną odpowiednie przepusty umożliwiające wprowadzenie linii kablowych nN na potrzeby zasilania rozdzielnic głównych budynku w tym zasilania odbiorów zewnętrznych (np. oświetlenie, zasilanie urządzeń itp.). Wszystkie linie kablowe nN należy układać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Szczegóły wg projektu technicznego.

### **Zasilanie elektroenergetyczne**

Projektowany obiekt zasilany będzie z złącz kablowych (zakres działania ENEA Operator Sp. z o.o.). zlokalizowanych na elewacji budynku. Ze złącz wyprowadzona zostanie sieć nn 0,4kV na potrzeby zasilania rozdzielnic budynku.

Kable zasilające wprowadzić do budynku poprzez przepust kablowy wodo- i gazoszczelny. Proponowane wprowadzenie kabli zasilających zostało przedstawione na projekcie zagospodarowania terenu zewnętrznego wraz z pozostałymi sieciami zewnętrznymi. Szczegółowe typy kabli zostaną przedstawione na etapie projektu technicznego.

### **Zasilanie urządzeń terenu zewnętrznego**

Projektuje się oświetlenie zewnętrzne w postaci opraw montowanych na słupach lub słupkach oświetleniowych. Przewiduje się sterowanie za pomocą zegara astronomicznego zabudowanego w rozdzielnicy.

Typy opraw oraz istotne parametry zgodnie z projektem technicznym.

### **Istniejąca infrastruktura elektroenergetyczna**

W bezpośrednim otoczeniu planowej inwestycji nie występują kolizje z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną.

#### **Istniejąca infrastruktura telekomunikacyjna**

W bezpośrednim otoczeniu planowej inwestycji nie występują kolizje z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną.

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>11</b>	<b>00</b>

### Kanalizacja teletechniczna

Na potrzeby wprowadzenia do obiektu przyłączy telekomunikacyjnych projektuje się kanalizację teletechniczną w postaci rury osłonowej typu SRS/DVK Ø110 ułożonej na głębokości 0,7m poniżej poziomu terenu. Wprowadzenie rur do budynków zaznaczono na projekcie zagospodarowania terenu zewnętrznego. Operatorzy zewnętrzni mają możliwość wprowadzenia swoich przyłączy do pomieszczeń technicznych. W szafach dystrybucyjnych GPD przewidziano miejsce dla montażu urządzeń dla poszczególnych instalacji teletechnicznych.

Szczegółowe przebiegi oraz istotne parametry zgodnie z projektem technicznym.

### f. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Działka 2/63 stanowiąca teren inwestycji zajmuje powierzchnię 2964 m<sup>2</sup>. Teren jest stosunkowo równy pod względem wysokości, jednak miejscowo znajdują się na nim hałdy składowanego gruntu. Projektowane ukształtowanie terenu wysokością nawiązuje do istniejących rzędnych. Drogi, chodniki i utwardzenia zostały zaprojektowane zgodnie z istniejącymi na terenie rzędnymi. Projektowany budynek został wyniesiony względem otaczającego terenu o 1,00 m. 0,00 obiektu zaprojektowano na poziomie 68,35 m n.p.m.

Na terenie inwestycji planuje się wycinkę jedynie tych drzew, które znalazłyby się w kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi i infrastrukturą techniczną. Istniejące drzewa do wycinki oraz plan nasadzeń zastępczych drzew i krzewów wg odrębnego opracowania.

Na terenie inwestycji zaprojektowano zieleń wokół budynku, na tarasach, dachu oraz elewacjach. Szczegółowy projekt rozwiązań zieleni zgodnie z projektem zieleni wg odrębnego opracowania.

Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu 7MW powinien być nie niższy niż 25%, dla terenu 4ZP nie niższy niż 70%, a dla terenu 1KDWs nie ustala się. Zaprojektowane tereny biologicznie czynne na terenie 7MW obejmują łącznie 426,91 m<sup>2</sup>. Udział powierzchni biologicznie czynnej stanowi 25,41% terenu 7MW. Przy obliczaniu terenu powierzchni biologicznie czynnej sumowano teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych oraz 50 proc. powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią o powierzchni minimum 10 m<sup>2</sup>.

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>12</b>	<b>00</b>

## ZRÓWNOWAŻONE WYKORZYSTANIE ZASOBÓW NATURALNYCH

Zgodnie z art. 5 Prawa budowlanego dotyczącym zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych, zaprojektowano systemy bioretencyjne, tj. odpowiednie ukształtowanie terenu porośnięte dobranymi gatunkami roślinności, umożliwiające naturalne odprowadzenie wód opadowych do ekosystemu. Zaprojektowano zielony dach retencyjny, który ma za zadanie zatrzymać część wody deszczowej, zmniejszając tym samym ilość odprowadzanej do kanalizacji wody deszczowej. Odpowiednio zaprojektowane systemy zielonego dachu i tarasów stwarzają możliwość siedliska dla wielu gatunków roślin i owadów, przyczyniając się do wzrostu bioróżnorodności oraz poprawy mikroklimatu terenów zurbanizowanych zapobiegając tym samym tzw. „miejskiej wyspie ciepła”

### 5. BILANS POWIERZCHNI TERENU

- Bilans powierzchni terenu – obszar 7MW

BILANS TERENU - TEREN 7MW			
POW. ZABUDOWY	1155,43		68,78%
ZABUDOWA - POW. PARTERU	1055,45		62,83%
UTWARDZENIA	386,88		23,03%
CHODNIKI	33,46		1,99%
RAMPY, SCHODY, TARASY, GALERIA	319,63		19,03%
OPASKA ŻWIROWA	13,18		0,78%
INNE UTWARDZENIA	20,61		1,23%
ZIELEŃ		158,25	14,15%
	100%	78,84	78,84
	50%	158,81	79,41
Powierzchnia całkowita terenu 7MW	1679,9		100,0%

- Bilans powierzchni terenu – obszar całej inwestycji

BILANS TERENU - CAŁA INWESTYCJA			
ZABUDOWA	1155,43		38,99%
ZABUDOWA - POW. PARTERU	1055,45		35,62%
UTWARDZENIA	541,78		18,28%
CHODNIKI	46,27		1,56%
RAMPY, SCHODY, TARASY, GALERIA	319,63		10,79%
DROGA	128,35		4,33%
OPASKA ŻWIROWA	26,92		0,91%
INNE UTWARDZENIA	20,61		0,70%
ZIELEŃ		1285,98	46,08%
	100%	1206,57	1206,57
	50%	158,81	79,41
Powierzchnia całkowita działki	2963,34		100,0%

Numer dokumentu Dokument Number	Strona Page	Rewizja Revision
PB-PZT-OT-01	13	00

- Bilans powierzchni biologicznie czynnej – teren 7MW

BILANS POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ - TEREN 7MW		
0	Poziom terenu (zieleń nad garażem podziemnym)	158,81
+6	Tarasy zielone	21,52
Poziom dachu	Powierzchnia dachu zielonego	515,79
<b>Suma</b>		<b>696,12</b>
<b>Powierzchnia biologicznie czynna (50%) - tarasy i dach</b>		<b>348,06</b>
<b>Powierzchnia biologicznie czynna (100%) - teren zieleni</b>		<b>78,84</b>
<b>Całociowa powierzchnia biologicznie czynna dla terenu MW7</b>		<b>426,90</b>
<b>Procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu MW7</b>		<b>25,41%</b>

- Budynek wielorodzinny

Powierzchnia zabudowy	1 155,43 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	8 253,60 m <sup>2</sup>
Kubatura	39157,16 m <sup>3</sup>

- Zbiornik retencyjny

Powierzchnia zabudowy	47,16 m <sup>2</sup>
Objętość	75 m <sup>3</sup>

### Ilość kondygnacji

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projektowany budynek może mieć maksymalnie 6 kondygnacji, z dopuszczeniem dodatkowej, siódmej kondygnacji pod warunkiem jej wycofania w stosunku do linii elewacji frontowej o 2,0 m.

Na terenie inwestycji zaprojektowano budynek wielorodzinny mieszkalno – usługowy o siedmiu kondygnacjach nadziemnych (ostatnią kondygnację zaprojektowano jako wycofaną w stosunku do linii elewacji frontowej o 2,0 m), oraz dwóch kondygnacjach podziemnych stanowiących halę garażową.

### Poziom posadzki budynku

Poziom posadzki budynku zaprojektowano jako wyniesiony o 1,0 m w stosunku do terenu zaprojektowanego wokół budynku. Rzędna zera budynku wynosi  $\pm 0,00 = 68,35 \text{ m n.p.m.}$

### Wysokość budynku:

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projektowany budynek może mieć maksymalnie 6 kondygnacji, tj. od 18,0 do 20,0 m; z dopuszczeniem dodatkowej, siódmej kondygnacji pod warunkiem jej wycofania w stosunku do linii elewacji

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>14</b>	<b>00</b>

frontowej o 2,0 m, przy czym w takim przypadku wysokość zabudowy nie może przekroczyć 24,0 m do najwyższego punktu dachu.

Wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu **wynosi 23,80 m, z attyką 24,00 m**. Budynek należy sklasyfikowany jako **średniowysoki**.

**Kategoria zagrożenia ludzi:**

- |  |               |
|--|---------------|
| • Budynek wielorodzinny mieszkalny         | <b>ZL IV</b>  |
| • Część usługowa w parterze budynku        | <b>ZL III</b> |
| • Podziemna hala garażowa                  | <b>PM</b>     |
| • Pomieszczenia techniczne w hali garażowe | <b>PM</b>     |

## 6. ZGODNOŚĆ Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Planowana inwestycja znajduje się na terenie objętym *Uchwałą nr LVIII/757/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rataje – Łacina” część B w Poznaniu*.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się w obszarze oznaczonym w Miejscowym Planie Zagospodarowania przestrzennego jako **7MW, 4ZP oraz 1KDWxs**.

Zgodność z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego została zawarta w poniższej tabeli:

	Zapis MPZP	Rozwiązanie projektowe	Zgodność
<b>TEREN 7MW</b>			
§3.	1. W zakresie przeznaczenia terenu  MPZP ustala zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dopuszczeniem usług w parterze budynku, sieci infrastruktury technicznej, dojazdów i parkingów oraz garaży	Zaprojektowano obiekt zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w uchwale	TAK
§3.	2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego  Ujednolicenie w ramach terenu geometrii i kolorystyki dachów oraz materiałów do ich pokrycia, zakaz lokalizacji ogrodzeń, zakaz lokalizacji garaży nadziemnych, w tym w parterach budynków	Zaprojektowano budynek z dachem płaskim zgodnie z otaczającą zabudową, na terenie nie występuje ogrodzenie. Zaprojektowano garaż podziemny.	TAK
§3.	3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Na terenie planuje się wycinkę jedynie tych drzew, które znalazłyby się w kolizji	TAK
Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>		Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>		<b>15</b>	<b>00</b>

	<p>Uwzględnienie istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów, zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej, zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi; zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p>	<p>z projektowanymi obiektami budowlanymi i infrastrukturą techniczną. Istniejące drzewa do wycinki oraz plan nasadzeń zastępczych drzew i krzewów wg odrębnego opracowania. Ścieki bytowe zostaną odprowadzone do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe oraz roztopowe zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji, nadmiar zostanie przekierowany do podziemnego zbiornika retencyjnego i po ustaniu deszczu odprowadzony do nowoprojektowanej sieci kanalizacji deszczowej (wg odrębnego opracowania). Miejsca gromadzenia odpadów zaprojektowano w hali garażowej. W pomieszczeniu na odpady stałe odbywać się będzie szczegółowa segregacja śmieci. Odpady będą odbierane przez wyspecjalizowaną firmę.</p>	
§3.	4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na terenie nie znajdują się stanowiska archeologiczne	TAK
§3.	<p>5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</p> <p>zakaz lokalizacji reklam; sytuowanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków</p>	Na terenie nie przewiduje się lokalizacji reklam	TAK
§3.	<p>6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</p> <p>- powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 70%;</p> <p>- powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;</p> <p>- lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed</p>	<p>- powierzchnia zabudowy terenu 7MW stanowi 68,78% powierzchni terenu 7MW</p> <p>-powierzchnia terenu biologicznie czynna stanowi 25,41% powierzchni terenu 7MW</p> <p>- zabudowa zgodnie z wyznaczonymi liniami</p>	TAK
Numer dokumentu Dokument Number		Strona Page	Rewizja Revision
PB-PZT-OT-01		16	00



<p>którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość zabudowy w strefie elewacji o szczególnym znaczeniu – 6 kondygnacji, tj. od 18,0 do 20,0 m; dopuszcza się budowę dodatkowej, siódmej kondygnacji pod warunkiem jej wycofania w stosunku do linii elewacji frontowej o 2,0 m, przy czym w takim przypadku wysokość zabudowy nie może przekroczyć 24,0 m do najwyższego punktu dachu</li> <li>- w miejscach lokalizacji wejść do budynków zakaz sytuowania poziomych parterów poniżej poziomu terenu</li> <li>- zakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 35°;</li> </ul> <p>W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla terenu 7MW poprzez teren 1KDWxs do terenów 05KD-Z i 11KD-L;</li> <li>-zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych:</li> </ul> <p>1,5 stanowiska postojowego na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych 1 stanowisko na każde 30 mieszkań;</p> <p>na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. d-e: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych</p>	<p>zabudowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaprojektowano budynek o siedmiu kondygnacjach o wys. 24 m do attyki, ostatnia kondygnacja została zaprojektowana jako cofnięta o 2 m w stosunku do linii elewacji frontowej</li> <li>- wejście do budynku zaprojektowano jako wyniesione o 1,0 m w stosunku do otaczającego terenu</li> <li>- zaprojektowano budynek o 0% nachylenia połaci dachowej</li> <li>- dostęp do terenu inwestycji poprzez teren 1KDWxs do terenów 05KD-Z i 11KD-L</li> <li>- W budynku wielorodzinnym zaprojektowano 68 mieszkań. Zgodnie z powyższym zaprojektowano 102 miejsca postojowe w tym 3 dla osób niepełnosprawnych</li> <li>- W budynku zaprojektowano 182,76 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi. Zgodnie z powyższym zaprojektowano 6 miejsc postojowych w tym 3 dla osób</li> </ul>	
--	--	--

<p>Numer dokumentu Dokument Number</p>	<p>Strona Page</p>	<p>Rewizja Revision</p>
<p><b>PB-PZT-OT-01</b></p>	<p><b>17</b></p>	<p><b>00</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dla usług nakazuje się zapewnienie stanowisk do przeładunku towarów poza stanowiskami postojowymi;</li> <li>- nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż: 15 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-d;</li> <li>- dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;</li> <li>- nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>- zakazuje się lokalizowania napowietrznych sieci infrastruktury technicznej</li> </ul>	<p>niepełnosprawnych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stanowisko przeładunku towarów poza stanowiskami postojowymi</li> <li>- zaprojektowano utwardzone stanowisko postojowe wyposażone w stojaki rowerowe dla co najmniej 3 rowerów</li> <li>- zaprojektowano instalacje zewnętrzne w powiązaniu z zewnętrznym układem sieci</li> <li>- nie projektuje się napowietrznych sieci infrastruktury technicznej</li> </ul>	
<b>TEREN 4ZP</b>			
§9.	1. W zakresie przeznaczenia terenu  MPZP ustala przeznaczenie terenu jako zieleń urządzone, z dopuszczeniem budowy sportowych, sieci infrastruktury technicznej, dróg pieszych i rowerowych, dojazdów	Zaprojektowano teren zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w uchwale	TAK
§9.	2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego  zakaz budowy ogrodzeń z wyjątkiem miejsc, w których wymagane jest zapewnienie bezpieczeństwa, z zakazem stosowania betonowych elementów prefabrykowanych; zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych, z wyjątkiem dróg rowerowych	Zaprojektowano budynek z dachem płaskim zgodnie z otaczającą zabudową, na terenie nie występuje ogrodzenie. Zaprojektowano garaż podziemny.	TAK
§9.	3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego  Uwzględnienie istniejących drzew oraz nowe	Na terenie planuje się wycinkę jedynie tych drzew, które znalazłyby się w kolizji z projektowanymi obiektami	TAK
Numer dokumentu Dokument Number		Strona Page	Rewizja Revision
<b>PB-PZT-OT-01</b>		<b>18</b>	<b>00</b>

	nasadzenia drzew i krzewów, zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów	budowlanymi i infrastrukturą techniczną. Istniejące drzewa do wycinki oraz plan nasadzeń zastępczych drzew i krzewów wg odrębnego opracowania.	
§9.	4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na terenie nie znajdują się stanowiska archeologiczne	TAK
§9.	5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych  zakaz lokalizacji reklam;	Na terenie nie przewiduje się lokalizacji reklam	TAK
§9.	6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu  - powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% działki budowlanej;  - wysokość budowli sportowych do 12,5 m	-powierzchnia terenu biologicznie czynna stanowi 100% powierzchni terenu 4ZP  - nie projektuje się budowli sportowych	TAK
§9.	9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania budynków	Na terenie 4ZP nie projektuje się lokalizowania budynków	TAK
§9.	10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej  - zakazuje się dostępu do przyległych dróg publicznych;  - zakazuje się lokalizowania napowietrznych sieci infrastruktury technicznej; - nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;	- nie projektuje się dostępu do przyległych dróg publicznych  - nie projektuje się napowietrznych sieci infrastruktury technicznej - zaprojektowano instalacje zewnętrzne w powiązaniu z zewnętrznym układem sieci	TAK
<b>TEREN 1KDWxs</b>			
§11	1. W zakresie przeznaczenia terenu  MPZP ustala przeznaczenie terenu jako droga wewnętrzna, z dopuszczeniem sieci	Zaprojektowano teren zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w uchwale	TAK

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>19</b>	<b>00</b>

	infrastruktury technicznej oraz drogowych obiektów inżynierskich		
§11	2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego  zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem związanych z bezpieczeństwem ruchu	Na terenie nie występuje ogrodzenie.	TAK
§11	3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego  uwzględnienie istniejących drzew, w przypadku przebudowy układu drogowego dopuszczenie wycięcia lub przesadzenia drzew kolidujących z tą inwestycją i odtworzenie szpalu drzew w nowej linii nasadzeń; dopuszczenie nowych nasadzeń drzew i krzewów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych; zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów; odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi; nakaz zagospodarowania mas ziemnych uzyskanych w wyniku prac ziemnych, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenach ich powstawania, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom; dopuszczenie usuwania ich poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi	Na terenie planuje się wycinkę jedynie tych drzew, które znalazłyby się w kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi i infrastrukturą techniczną. Istniejące drzewa do wycinki oraz plan nasadzeń zastępczych drzew i krzewów wg odrębnego opracowania. Wody opadowe oraz roztopowe zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji, nadmiar zostanie przekierowany do podziemnego zbiornika retencyjnego i po ustaniu deszczu odprowadzony do nowoprojektowanej sieci kanalizacji deszczowej (wg odrębnego opracowania). Miejsca gromadzenia odpadów zaprojektowano w hali garażowej. W pomieszczeniu odbywać się będzie szczegółowa segregacja śmieci. Odpady będą odbierane przez wyspecjalizowaną firmę.	TAK
§11	4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na terenie nie znajdują się stanowiska archeologiczne	TAK
§11	5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych  zakaz lokalizacji reklam;	Na terenie nie przewiduje się lokalizacji reklam	TAK
§11	6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie podejmuje się ustaleń	Informacyjnie	TAK
§11	9. W zakresie szczególnych warunków	Na terenie 1KDWxs nie	TAK

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>20</b>	<b>00</b>

	zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania budynków	projektuje się lokalizowania budynków	
§11	<p>10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla terenu 1KDWxs ustala się lokalizację pieszojezdni</li> <li>- nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym</li> <li>- zakazuje się lokalizacji nowych stanowisk postojowych, z wyjątkiem terenów 4KDWpp i 5KDWpp i dróg klasy dojazdowej i lokalnej;</li> <li>- ustala się parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi</li> <li>- dopuszcza się realizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>- dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;</li> <li>- nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>- zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem tramwajowej i kolejowej sieci trakcyjnej;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- na terenie 1KDWxs lokalizuje się drogę dojazdową do budynku</li> <li>- teren 1KDWxs stanowiący droga dojazdowa jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym terenem 05KD-Z</li> <li>- na terenie 1KDWxs nie projektuje się nowych stanowisk postojowych</li> <li>- zaprojektowano instalacje zewnętrzne w powiązaniu z zewnętrznym układem sieci</li> <li>- nie projektuje się napowietrznych sieci infrastruktury technicznej</li> </ul>	TAK

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>21</b>	<b>00</b>

**BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I ROWERÓW**

<b>BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH</b>			
<b>SAMOCODY OSOBOWE</b>			
	ZAPROJEKTO WANO	WYMAGANE MPZP	OBLICZENIA
miejsca dla mieszkańcó w	102 W TYM 3 DLA OS. NIEPEŁNOSP.	1,5 stanowiska postojowego na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych 1 stanowisko na każde 30 mieszkań	SAMOCODY OSOBOWE: $1,5 \times 68 = 102$ OS. NIEPEŁNOSP.: $68/30 = 2,266$
miejsca dla użytkownik ów lokali usługowych	6 W TYM 3 DLA OS. NIEPEŁNOSP.	na każde 1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. d-e: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych	SAMOCODY OSOBOWE: 182,76 m <sup>2</sup> POW. USŁUGOWEJ $\times 30 / 1000 =$ 5,48
<b>SUMA</b>	<b>108</b> <b>W TYM 3 DLA</b> <b>OS.</b> <b>NIEPEŁNOSP.</b>		
<b>ROWERY</b>			
ilość miejsc postojowyc h dla rowerów	3	nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż: 15 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-d;	ROWERY: 182,76 m <sup>2</sup> POW. USŁUGOWEJ $\times 15 / 1000 =$ 2,74

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>22</b>	<b>00</b>

Należy zapewnić dostępności miejsc postojowych ogólnodostępnych (dla klientów lokali usługowych). Wybór sposobu zapewnienia dostępności leży po stronie inwestora (parkometr, aplikacja, otwieranie bramy garażowej zapewnione przez administratora itp.).

Dostępność dla osób niepełnosprawnych zapewniona jest przez zlokalizowane w budynku urządzenia dźwigowe, dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, zapewniające komunikację pionową między parkingiem podziemnym, w którym zlokalizowane są miejsca postojowe, a parterem budynku, w którym zlokalizowana jest część usługowa. W części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu rys. nr PB-PZT-R-01, PB-PZT-R-01a, zlokalizowano stanowisko dla przeładunku towarów które zlokalizowane jest poza stanowiskami postojowym. W części rysunkowej projektu architektoniczno – budowlanego na rysunkach rzutów -2 oraz -1 (rys. nr PB-A-R-01 oraz PB-A-R-02) oznaczono miejsca przeznaczone dla mieszkańców, użytkowników lokali usługowych oraz miejsca postojowe z których korzystają osoby niepełnosprawne.

## **7. DANE DOTYCZĄCE OCHRONY ZABYTKÓW**

Zgodnie z *Uchwałą nr LVIII/757/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rataje – Łacina” część B w Poznaniu*, w części dotyczącej zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze ochrony archeologicznej i konserwatorskiej.

## **8. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ**

Teren inwestycji nie leży na terenach szkód górniczych.

## **9. DANE O CHARAKTERZE, CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA**

Zgodnie z *Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, planowana inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących negatywnie wpływać na zdrowie ludzi oraz środowisko.

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>23</b>	<b>00</b>

## 10. WARUNKI OCHRONY POŻAROWEJ

Zgodnie z załączonymi *Warunki ochrony przeciwpożarowej dla budowy budynku mieszkalno-usługowego wraz z podziemną halą garażową zlokalizowanego na dz. ewid. nr 2/63 obr. Komandoria w Poznaniu –część Projektu zagospodarowania terenu- ZAŁĄCZNIK NR 6*

## 11. DANE WYNIKAJACE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Zgodnie z *Mapą ryzyka powodziowego ISOK* teren inwestycji nie znajduje się na obszarze, na którym występuje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi.

W związku złożonymi warunkami gruntowymi oraz sklasyfikowaniem obiektu do II kategorii geotechnicznej należy sporządzić opinię geotechniczną, dokumentację badań podłoża gruntowego, projekt geotechniczny oraz dokumentację geologiczno-inżynierską.

Zgodnie ze sporządzoną opinią geotechniczną zasadniczym problemem dla realizacji inwestycji jest stwierdzony i prognozowany poziom wody gruntowej występującej pod dużym ciśnieniem hydrostatycznym.

**Mając powyższe na uwadze należy sporządzić kompletną dokumentację geotechniczną, w celu poprawnego zaprojektowania rozwiązań inżynierskich związanych z realizacją dwukondygnacyjnej, podziemnej hali garażowej.**

## 12. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU: OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

Obszar oddziaływania obiektu obejmuje swym zasięgiem przedmiotową działkę o numerze ewidencyjnym 2/63. Przedmiotowa inwestycja spełnia warunek co do przeznaczenia terenu na jakim się znajduje. Budynek usytuowano na działce oraz zaprojektowano pod względem zastosowanych materiałów w sposób spełniający warunki ochrony przeciwpożarowej – szczegółowe informacje zawarto w „Warunkach ochrony przeciwpożarowej budynku”

### Przesłanianie

W zakresie przesłaniania przedmiotowa inwestycja w swojej formie i lokalizacji spełnia wymagania dotyczące odległości od budynków istniejących oraz nie powoduje wkluczeń zabudowy dla terenów niezabudowanych.

### Zacienienie

Dla budynku objętego opracowaniem jak i dla sąsiadującej zabudowy nie występuje zacienianie pomieszczeń oraz są spełnione wymogi dotyczące nasłonecznienia pomieszczeń.

### Projektowana zabudowa

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>24</b>	<b>00</b>



Zaprojektowano z zachowaniem wymaganych odległości od obiektów i granicy działki. Odległości od granic i obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem *Projektu zagospodarowania terenu* PB-PZT-R-01.

#### Miejsca gromadzenia odpadów stałych

Odpady stałe gromadzone w pojemnikach z uwzględnieniem segregacji w pomieszczeniu podziemnej hali garażowej. W związku z powyższym wymagane odległości od okien i granic budynku nie wymagają analizy. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.

#### Miejsca postojowe dla samochodów osobowych

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych zaprojektowano wewnątrz budynku, w podziemnej, dwukondygnacyjnej hali garażowej. W związku z powyższym wymagane odległości od okien i granic budynku nie wymagają analizy. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.

#### Infrastruktura techniczna

Projektowane instalacje zewnętrzne mieszczą się w granicach obszaru inwestycji. Połączenie instalacji zewnętrznych związanych z funkcjonowaniem obiektu na podstawie wydanych opinii i warunków przyłączenia do sieci uzgodnionych z gestorami sieci.

Inwestycja jest zgodna z zapisami warunków technicznych oraz opinii o możliwości podłączenia do sieci; przebieg sieci w żaden sposób nie narusza terenów i interesów osób trzecich – wszelkie podłączenia z działki drogi publicznej (wg odrębnego opracowania)

#### Ochrona przed hałasem

Brak urządzeń emitujących hałas ma zewnątrz budynku.

#### Lokalizacja inwestycji na terenie objętym ochroną

Obiekt nie znajduje się na terenie objętym ochroną konserwatorską, ochroną przyrody, ochroną krajobrazu, nie znajduje się w rejonie wpływu eksploatacji górniczej, ani nie leży w strefie narażonej na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwania się mas ziemnych.

#### Zanieczyszczenia pyłowe, gazowe i płynne

Prace związane z budową obiektu będą miały niewielki wpływ na zanieczyszczenie powietrza, a ewentualne emitowane zanieczyszczenia nie będą uciążliwe dla człowieka, ich stężenie nie przekroczy standardów, jakości środowiska.

#### Oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne

Projektowany inwestycja nie wprowadza zakłóceń w ekologicznej charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Charakter użytkowania obiektu nie będzie wpływał negatywnie na zachowanie biologicznie czynnego terenu poza

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>25</b>	<b>00</b>

obrębem opracowania, zapewniono maksymalną retencję wód opadowych na terenie objętym planem.

#### Promieniowanie elektromagnetyczne i jonizujące

Projektowana inwestycja nie spowoduje szkodliwego oddziaływania na środowisko w zakresie promieniowania elektromagnetycznego, nie przewiduje się również instalowania urządzeń emitujących promieniowanie jonizujące.

Rysunek Projektu zagospodarowania terenu PB-PZT-R-01 pokazuje wymagane przepisami odległości pomiędzy planowaną inwestycją ze wszystkimi jej elementami a sąsiadującą infrastrukturą i budynkami. Projektowane zagospodarowanie terenu inwestycji i odległości od granic działek sąsiadujących jest zgodne z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego i wydanymi dla przedmiotowej inwestycji decyzjami administracyjnymi.

**Po powyższej analizie uwzględniającej przepisy, które mogłyby wprowadzić jakiekolwiek ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym w zabudowie nieruchomości znajdujących się w otoczeniu terenu inwestycji i na ich podstawie wyznaczono obszar oddziaływania inwestycji, który obejmują: dz. nr ewid. 2/63 – działkę Inwestora wchodzącą w całości w skład inwestycji.**

### **13. SPRAWDZENIA PROJEKTU**

Projekt został zweryfikowany przez osoby sprawdzające posiadające uprawnienia dla każdej z branż oraz przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rzeczoznawcę do spraw higienicznosanitarnych.

Lokalizacja budynku, budowli i urządzeń została zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony przeciwpożarowej oraz opracowanymi dla projektu warunkami ochrony przeciwpożarowej.

Numer dokumentu <i>Dokument Number</i>	Strona <i>Page</i>	Rewizja <i>Revision</i>
<b>PB-PZT-OT-01</b>	<b>26</b>	<b>00</b>