



Biuro Audytora Energetycznego

75-411 Koszalin, ul. Partyzantów 17, tel.: 094 342 54 64 biurodelta@wp.pl

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

„Zagospodarowanie terenu pod kątem możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w m. Zegrze Pomorskie” – wykonanie analizy zagospodarowania terenu pod kątem możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Adres: Dz. Nr 53/4 obręb Zegrze Pomorskie, gmina Świeszyno
Identyfikator działki : 320908_2.0076.53/4

Inwestor: Gmina Świeszyno
Świeszyno 71, 76-024 Świeszyno

Opracowanie : mgr inż. arch. Milena Winnicka
269/LBOKK/2020
LB-0391

Koszalin – listopad 2025 r.

CZĘŚĆ OPISOWA KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Zagospodarowanie terenu pod kątem możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w m. Zegrze Pomorskie- wykonanie analizy zagospodarowania terenu pod kątem możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Dane ogólne

Lokalizacja: dz. nr 53/4 obr. Zegrze Pomorskie

Powierzchnia działki nr 53/4 – 4200 m²

Istniejące zagospodarowanie działki.

Teren działki niezabudowany, częściowo porośnięty zielenią wysoką ze spadkiem w kierunku wschodnim. Rzędne terenu wahają się od 65.8 m n.p.m. do 61.4 m n.p.m. Uzbrojenie terenu stanowi gminna sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej oraz sieć elektroenergetyczna.

Działka nr 53/4 od strony wschodniej oraz zachodniej graniczy z działką drogową, od strony północnej oraz południowej z terenami zabudowy jednorodzinnej.

Zestawienie powierzchni działki:

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI				
	Pow. działki 53/4(m²)	Pow. zabudowy(m²)	Pow. biologicznie czynna(m²)	Pow. utwardzona (m²)
	4200		1703,96	
		539,47	Krata ażurowa bilans 40%- 244,58	1711,99
ŁĄCZNIE	4200	539,47	1948,54	1711,99
		12,84%	46,39%	40,76%

Projektowane zagospodarowanie działki.

Na terenie objętym opracowaniem projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z infrastrukturą techniczną, terenem utwardzonym: drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi , chodnikami i miejscem na odpady. Wg granicach działki projektuje się teren biologicznie czynny w postaci trawnika, miejsca postojowe wykończone będą kratą ażurową. W północno-zachodniej części działki projektuje się plac zabaw.

Lokalizacja budynku.

Budynek zlokalizowano zgodnie z Dz.U.2022.1225 § 12 w odległościach od granic działki :

-8,91m od północnej strony ,

-24,17m od zachodniej strony,

-4,70m od południowej strony,

Miejsca postojowe.

Miejsca postojowe w ilości 48 zlokalizowano zgodnie z Dz.U.2022.1225 § 19 w odległości od granic działki:

-6,13m od północnej strony,

-7,76m od południowej strony

Oraz 15,83m od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi

Plac zabaw

Plac zabaw zaprojektowano w północno-zachodniej części działki zgodnie z Dz.U.2022.1225 § 40 w odległościach:

-10m od linii rozgraniczających ulicę

-10,12m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz ponad 10m od miejsc gromadzenia odpadów

Warstwy drogowe:

Ciągi jezdne

Polbruk – 8 cm

Podsypka cementowo-piaskowa – 5 cm

Kruszywo łamane (frakcja 0-31) lub tłuczeń - 35 cm

Ciągi piesze

Polbruk – 6 cm

Podsypka cementowo-piaskowa – 5 cm

Kruszywo łamane (frakcja 0-31) lub tłuczeń - 10 cm

warstwa odsączająca z pospółki - 10 cm

Krata ażurowa

Płyta ażurowa na podsypce piaskowej gr. 5 cm

Kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie -15cm

Warstwa odsączająca z piasku -15 cm

Budynek mieszkalny

Forma budynku to czterokondygnacyjna bryła zaprojektowana na planie prostokąta. Budynek jest podpiwniczony, zakwalifikowany jako niski przekryty stropodachem płaskim niewentylowanym. Wymiary budynku wynoszą 41,43x12,77m. Wejścia główne usytuowano w północnej elewacji budynku. Wejścia do strefy mieszkaniowej - dostępne bezpośrednio z poziomu terenu poprzez 2 wiatrołapy. Z poziomu wiatrołapu na wszystkie kondygnacje niepełnosprawni dostaną się przy pomocy dźwigu osobowego.

Ilość projektowanych mieszkań: 32 mieszkania.

Powierzchnia zabudowy: 539,47m²

Klasa odporności pożarowej budynku: część mieszkalna nadziemna zaliczona do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV, kondygnacja (-1) pomieszczenia techniczne i pomieszczenia gospodarcze zaliczone do kategorii zagrożenia ludzi PM.

Projektowana struktura mieszkań:

Lp.	Opis	Ilość	Przybliżona powierzchnia mieszkań (m²)
3 pokoje	salon z aneksem kuchennym + 2 sypialnie	16	58
2 pokoje	salon z aneksem kuchennym + 1 sypialnia	8	38
1 pokój	salon z aneksem kuchennym	8	30

Opracowała:

Mgr inż. arch. Milena Olga Winnicka

upr. nr 269/LBOKK/2020