Egzemplarz nr 1

BPBK s.a.
Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego spółka akcyjna w Gdańsku
Ul. Jana Uphagena 27, 80-237 Gdańsk-Wrzeszcz
Tel. Centr.: 058 341 40 11, Fax: 058 341 89 46, E-mail: dn@bpbk.com.pl

Zlecenie nr
RWB-W/580/WPG/10/U-W.BIEŻ./2016
Poz. 0339

ANALIZA FUNKCJONALNO – UŻYTKOWA
WARIANT 2

Przedsięwzięcie: **Kompleks sportowo – usługowy przy ul. Legionów / Kościuszki w Gdańsku , Działki 429, 430, 431/8, 431/9, 439/5 obręb 43**

Branże:

ARCHITEKTURA, DROGI,

ZIELEŃ *(w zakresie aktualizacji inwentaryzacji)*

KOSZTORYS SZACUNKOWY

HARMONOGRAM RZECZOWO - FINANSOWY

Zamawiający: **Gmina Miasta Gdańska, 80-803 Gdańsk, ul. Nowe Ogrody 8/12**

Kod CPV:

CPV-45223300-9 Roboty budowlane w zakresie parkingów
CPV-45223310-2 Roboty budowlane w zakresie parkingów podziemnych
CPV-45233120-6 Roboty budowlane w zakresie budowy dróg
CPV-45111300-1 Roboty rozbiórkowe
CPV-45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne
CPV-45212212-5 Roboty budowlane w zakresie basenów pływackich
CPV 45213112-1 Roboty budowlane w zakresie obiektów handlowych
CPV-45300000-0 Roboty w zakresie instalacji budowlanych
CPV-45400000-1 Roboty wykończeniowe

Autorzy opracowania	mgr inż. arch. **Małgorzata Rychtowska**	*specj.: architektoniczna* *upr. nr: 174/Gd/01*	
	mgr inż. **Paweł Niewczas**	*specj.: drogowa* *upr. nr: POM/0275/POOD/13*	
	mgr inż. **Halina Pawłowska**	*insp. nadzoru terenów zieleni* *upr. Nr 306/2010 NOT/Sito*	
	mgr inż. arch. **Małgorzata Kisielewska**	*specj.: konstrukcyjno – budowlana* *UPR. Nr: POM/BO/0310/06* *Certyfikat kwalifikacji kosztorysant budowlany: 01/8/KK/NOT/2008*	
Sprawdzający:	mgr inż. arch. **Sławomir Bryczkowski**	*specj.: architektoniczna* *upr. nr: PO/KK/121/06*	
Inżynier projektu:	mgr inż. **Jan Tadeusz Kosiedowski**	*specj. konstrukcyjno – inżynieryjna* *upr. Nr 2808/Gd/87*	
Stanowisko	*Imię, nazwisko*	*specjalność, numer uprawnień*	*Podpis*

Gdańsk, kwiecień 2016

Rozwiązania zawarte w niniejszym opracowaniu podlegają ochronie prawa autorskiego i mogą być powielane oraz udostępniane osobom trzecim jedynie przez Zamawiającego w zakresie określonym w umowie o przeniesienie praw autorskich lub na podstawie pisemnego zezwolenia w/w Biura z zastrzeżeniem wszelkich skutków prawnych.

KRS: 0000148000 - Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał akcyjny 600 000,00 PLN (opłacony w całości); REGON: 190008942; NIP: 584-025-35-62
Rachunek bankowy nr: 12 1240 5442 1111 0000 5375 8491

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

OPIS TECHNICZNY

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DLA WARIANTU 2

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

	NR RYS
PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU, skala 1:500	Rys. Nr 1
Rzut kondygnacji -1, skala 1:250	Rys. Nr 3/W2
Rzut kondygnacji 0, skala 1:250	Rys. Nr 4/W2
Rzut kondygnacji +1, skala 1:1250	Rys. Nr 5/W2
Rzut kondygnacji +2, skala 1:1250	Rys. Nr 6/W2
Przekrój A-A i B-B, b/s	Rys. Nr 7/W2
Elewacje, b/s	Rys. Nr 8/W2
WIZUALIZACJE	
INWENTARYZACJA DENDROLOGICZNA Z GOSPODARKĄ DRZEWOSTANEM, skala 1:500	
KONCEPCJA DROGOWA DOJAZDU DO OBIEKTU, plan sytuacyjny, skala 1:500	
SZACUNKOWE KOSZTY WSKAŹNIKOWE	
HARMONOGRAM RZECZOWO – FINANSOWY – WARIANT 2	

I. OPIS TECHNICZNY

1.0 PODSTAWA OPRACOWANIA

Podstawą opracowania jest:

1. Zlecenie nr RWB-W/580/WPG/10/U-W.BIEŻ./2016 z dnia 05.02.2016 roku, poz. 0339.
   Zlecający: Gmina Miasta Gdańska – UM w Gdańsku, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk,
2. Aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr XXXII/887/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 stycznia 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz rejon ulic T. Kościuszki, Bolesława Chrobrego i alei Legionów w mieście Gdańsku - nr ewid. planu 0709, karta nr 003, teren U33;
3. Mapa sytuacyjno– wysokościowa z inwentaryzacją urządzeń podziemnych do celów informacyjnych w skali 1:500
4. Materiały przekazane przez Zamawiającego:
   - mapa lokalizacyjna w skali 1 : 500;
   - archiwalna analiza przestrzenno - użytkowa przedmiotowego terenu z przeznaczeniem pod obiekt sportowo - usługowy (hala sportowa) wykonana w 2012 roku;
   - poglądowe badania geologiczne wykonane dla terenu z 2012 roku

5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015, poz.1422)
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U.2009, poz.1030)
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno - użytkowego (Dz.U.2004 nr 202, poz.2072)
8. Obowiązujące normy i przepisy budowlane
9. Wizja lokalna i inwentaryzacja zieleni w terenie

2.0 PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza funkcjonalno – użytkowa możliwości zagospodarowania nieruchomości Gminy Miasta Gdańska – działek 429, 430, 431/8, 431/9 i 439/5 obręb 43 przy ul. Legionów / Kościuszki, obiektem o funkcji sportowo – usługowej, ze wskazaniem możliwych do uzyskania powierzchni użytkowych oraz realizacji miejsc parkingowych zgodnie z obowiązującym MPZP.

Wytyczne projektowe Zleceniodawcy:

- lokalizacja w obiekcie basenu, który stanowiłby funkcję wiodącą obiektu, z założeniem jego użytkowania przez szkoły jak i przez komercyjnego klienta
- wjazd do obiektu od strony ul. Kościuszki
- opracowanie w dwóch wariantach ze względu na lokalizację parkingów – w części podziemnej lub na ostatniej kondygnacji.

Opracowanie zawiera:

- koncepcję architektoniczno – funkcjonalną obiektu sportowo – usługowego w dwóch wariantach
- aktualizację inwentaryzacji zieleni i gospodarkę drzewostanem
- koncepcję drogową wjazdu na teren nieruchomości
- zestawienie kosztów szacunkowych budowy
- harmonogram rzeczowo - finansowy

3.0 ZAŁOŻENIA ANALIZY FUNKCJONALNO - UŻYTKOWEJ

3.1 Opis założeń funkcjonalno - użytkowych

Głównym założeniem analizy jest lokalizacja ogólnodostępnego basenu wraz z towarzyszącymi funkcjami komplementarnymi w dzielnicy.
Celem inwestycji jest upowszechnienie nauki pływania wśród dzieci i młodzieży szkolnej poprzez umożliwienie wykorzystania basenu do zajęć szkolnych oraz dodatkowe możliwości rekreacji stworzone dla lokalnej społeczności, szczególnie w obliczu planowanej likwidacji istniejącego basenu na ul. Wajdeloty.

3.2 Lokalizacja

Obiekt ma być zlokalizowany w centrum dzielnicy mieszkaniowej Dolnego Wrzeszcza, przy zbiegu dwóch głównych ulic - Legionów i Kościuszki. Jest to wyjątkowa korzystna lokalizacja, bardzo dobrze skomunikowana za pomocą tramwajów i autobusów z pozostałą częścią tej dzielnicy oraz przyległymi - Wrzeszczem Górnym i Zaspą (osiedla Młyniec i Rozstaje), gdzie dominuje intensywna zabudowa wielorodzinna.
Lokalizacja jest też w niewielkiej - ok. 700m - odległości od linii SKM, co umożliwia dojazd z całego Gdańska.

3.3 Funkcje obiektu

W koncepcji przewidziano projekt pływalni, wyposażonej w duży 5-torowy basen pływacki o długości 25m oraz mały basen do nauki pływania o wymiarach 6x10m. W hali basenowej przewidziano również lokalizację części SPA z wannami jacuzzi oraz zespołem saun a także przyległymi salami, które mogą być wykorzystane na zajęcia fitness.
Wokół pływalni, wzdłuż ulicy Legionów i Kościuszki, zlokalizowano lokale handlowo - usługowe, dostępne od zewnątrz, przeznaczone na działalność komercyjną (sklepy, gastronomia).
Na kondygnacji 1 piętra przewidziano powierzchnię użytkową przeznaczoną na wynajem – może ona być wykorzystana na funkcje komplementarne, związane z działalnością pływalni – takie jak usługi medyczne, rehabilitacyjne, sale fitness, lub na lokale biurowe. Na części kondygnacji, trudnej do adaptacji na lokale użytkowe z powodu bezpośredniego sąsiedztwa z rampą wjazdową i, związanych z tym ograniczeń komfortu akustycznego i doświetlenia, przewidziano również część garażową dla samochodów osobowych.
Kondygnacja 2 piętra w całości została przewidziana na parking.
Podziemie zagospodarowane jest na funkcje techniczne basenu (pod halą basenową) oraz w części również na lokale użytkowe, które mogą być wykorzystane na funkcje fitness, siłownie lub inne tego typu usługi sportu i rekreacji.
Poddasze nieużytkowe przeznaczone jest na przestrzeń techniczną – lokalizację central wentylacyjnych, jednostek zewnętrznych klimatyzacji, itp.

3.4 Podstawowe parametry liczbowe obiektu

- powierzchnia zabudowy 2930m2
- powierzchnia całkowita 11361m2,
  w tym:
  - nadziemna 8836m2
  - podziemna 2525m2
- powierzchnia użytkowa 10581m2,
  w tym:
  - nadziemna 8173m2
  - podziemna 2408m2
- kubatura 65028m3
  w tym:
  - nadziemna 50384m3
  - podziemna 14645m3

- budynek średniowysoki - trzykondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym (technicznym)
- wysokość obiektu - ok. 21,5m
- kategoria zagrożenia ludzi:
  basen - ZL I
  lokale usługowe i użytkowe - ZL III
- klasa odporności pożarowej – B

3.5 Założenia techniczno - ekonomiczne

Założeniem ekonomicznym inwestycji jest umożliwienie przez potencjalnego Inwestora nieodpłatnego wykorzystania pływalni na zajęcia szkolne w godzinach porannych i wczesnopopołudniowych, w zamian za czerpanie pożytków komercyjnych z lokalizacji obiektu na atrakcyjnie położonych gruntach miejskich i korzyści z wynajmu lokali użytkowych oraz udostępnienia pływalni wraz z zespołem SPA i fitness komercyjnie w godzinach popołudniowych i wieczornych.

3.6 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu analizy

3.6.1 Istniejące zagospodarowanie terenu

W obszarze objętym opracowaniem znajduje się 4 – kondygnacyjny budynek szkoły podstawowej SP nr 49 wraz z boiskami sportowymi, placem zabaw oraz wiatą śmietnikową oraz, na placu u zbiegu ulic Legionów i Kościuszki, murowany parterowy budynek handlowo – usługowy wraz ze skwerem.
Od strony północno – wschodniej teren graniczy z terenem byłego Klubu Sportowego Gedania.
Teren inwestycji jest stosunkowo płaski. Rzędne terenu wahają się od 12,20 – 12,40m npm
Od strony placu i pawilonu usługowego utwardzony w postaci płyt betonowych, za pawilonami – o nawierzchni gruntowej, porośniętej trawą , z obecną zielenią wysoką i krzewami.
W bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajduje się przystanek tramwajowy (na ul. Legionów) oraz autobusowy (na ul. Kościuszki).

3.6.2 Planowane likwidacje, usunięcia i przeniesienia

W wyniku planowanej inwestycji konieczne są:
- likwidacja parterowych budynków handlowych wraz z przyłączami wodociągowym, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznym i gazowym;
- przeniesienie placu zabaw;
- przeniesienie wiaty śmietnikowej
- likwidacja ogrodzenia z elementów prefabrykowanych stojącego na działce 431/9 i 439/5 (między terenem szkoły a terenem wspólnoty budynku Legionów 11a)
- wycinka drzew i krzewów na terenie planowanego obiektu
- przełożenie linii średniego napięcia eSA i niskiego napięcia eNA, które kolidują z projektowanym obiektem

3.6.3 Zapisy planu miejscowego

Teren objęty jest obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego nr 0709 - Uchwała Rady Miasta Gdańska nr XXXII/887/09 z dnia 29 stycznia 2009 roku dla dzielnicy Wrzeszcza, rejonu ulic Kościuszki, Chrobrego i alei Legionów.
Ustalenia szczegółowe planu dla opracowywanego terenu opisuje karta terenu 003/U33, stanowiąca załącznik do opracowania.
Przeznaczenie: - teren zabudowy usługowej
Powierzchnia zabudowy – max. 50% powierzchni działki
Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki
Intensywność zabudowy – max. 1,2
Wysokość zabudowy w pierzejach ulic Legionów i Kościuszki – min. 9,0m, max. 25m
Forma zabudowy - dowolna, zgodna z wyznaczonymi liniami zabudowy
Kształt dachu – stromy
Dojazd – z ulicy Legionów lub Kościuszki
Zaopatrzenie w media – z sieci w ulicach Legionów i Kościuszki
Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej

Wymagana ilość miejsc postojowych:
- obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m2 – min. 32mp /1000m2
- biura – obiekty powyżej 200m2 PU – min. 3mp / 100m2 PU
- gabinety lekarskie - obiekty powyżej 200 m2 PU – min. 2,5mp/ 100m2 PU
- małe obiekty sportu i rekreacji – min. 4mp / 100m2 PU
- kryte pływalnie – min. 5mp / 100m2 lustra wody

4.0 OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ

4.1 Ogólne właściwości funkcjonalno - użytkowe

Rozwiązanie przestrzenne zaproponowane w koncepcji architektonicznej jest wypadkową możliwości gabarytowych terenu oraz wytycznych wynikających z zapisów planu miejscowego.
Głównym założeniem było maksymalne wykorzystanie terenu.
Funkcje planowane w budynku:
- pływalnia wraz z zapleczem technicznym (parter / piwnica)
- lokale handlowe / usługowe (parter)
- lokale użytkowe (2 poziomy – piwnica / 1 piętro)
- garaże dla samochodów osobowych (2 poziomy – 1 piętro / 2 piętro)

W związku z dość niską intensywnością zabudowy przewidzianej dla tego obszaru, w celu maksymalizacji inwestycji, jako teren inwestycji założono zbiór wszystkich działek wskazanych do zagospodarowania (z wyłączeniem części powierzchni działki 429, przeznaczonej na pas drogowy), co powoduje, że nawet z uwzględnieniem istniejącej zabudowy szkoły, znacznie zwiększa się możliwość wykorzystania przedmiotowego terenu.
Działanie to nie powoduje konieczności zmian geodezyjnych w celu przeprowadzenia inwestycji, być może jedynie wydzielenie wymienionej wyżej części działki 429, na której zlokalizowany jest pas drogowy.

Zaprojektowano budynek wykorzystujący pełną głębokość działki, z zachowaniem wymaganych odległości od granicy i przyległego budynku szkoły oraz uwzględniający zapisy planu miejscowego w kwestii linii zabudowy.
Przed budynkiem, na powstałym placu zaprojektowano pasy zieleni i ciągów pieszych.
Zakłada się realizację aranżacji placu w postaci kompozycji układów nawierzchni i pasów zieleni niskiej – krzewów , traw, zieleni okrywowej.
Związane jest to z obecnością dość gęsto występujących sieci w tym rejonie a także koniecznością pozostawienia przestrzeni drogi pożarowej dla budynku od strony ul. Legionów i ul. Kościuszki.
W przypadku realizacji przedstawianego wariantu W2 inwestycji, którego zakres podpiwniczenia licuje się z częścią nadziemną – istnieje możliwość zachowania dwóch drzew istniejących w tej chwili na placu.

Wjazd do budynku i na teren nieruchomości zaprojektowano od strony ulicy Kościuszki, z tyłu obiektu.
Zaprojektowano ciąg jezdny o szerokości 5m, z którego można dostać się do garażu w budynku, przejechać wzdłuż elewacji na teren przyszkolny i wyjechać istniejącym wyjazdem między szkołą a planowanym obiektem.
Z tyłu budynku, za wjazdem do garażu, zaprojektowano 1 miejsce postojowe dla technicznej obsługi basenu o wymiarach 5x6m. Wzdłuż ciągu między szkołą a wschodnią elewacją budynku zaprojektowano 5 wzdłużnych miejsc postojowych o wym. 2,5x6m.
Z zatoki prawoskrętu rozpoczynającego się zaraz za wyjazdem z terenu szkoły, zaproponowano wydzielenie miejsca postojowego dla autobusu, co pozwoli na podjazd pod pływalnię autobusów szkolnych i bezpieczne wysadzanie i odbiór po zajęciach dzieci pod samym budynkiem.
Rozwiązanie takie uzasadnione jest faktem, że dokładnie w tym miejscu znajdował się niegdyś przystanek autobusu sieci handlowej Geant, oraz tym, że miejsce to nadal jest wykorzystywane w ten sposób przez szkołę w przypadku autobusów wycieczkowych.
Z miejsca tego, mogą również korzystać samochody obsługujące dostawy do usług – do zadań przyszłego zarządcy należy ustalenie harmonogramu tych dostaw, nie kolidującego z ruchem autobusów szkolnych dowożących dzieci na pływalnię.

Przenoszona, w związku z inwestycją, wiata śmietnikowa została zlokalizowana pomiędzy budynkiem projektowanym, budynkiem szkoły i istniejącym boiskiem – w odległości 10m od boiska oraz okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Przewidziano, że będzie obsługiwać zarówno szkołę jak i projektowany obiekt.
Zaprojektowano wiatę przy projektowanym ciągu jezdnym, z dostępem zarówno od strony szkoły jak i zaplecza basenu, na ok. 9 kontenerów 1100L. Podjazd śmieciarki przewiduje się od strony ul. Legionów z wjazdu przy szkole, co pozwoli na jej postój przy wiacie na istniejącym terenie utwardzonym przy szkole.

Istniejący plac zabaw zostanie przeniesiony na trawiastą część boiska szkolnego, przy granicy z działką wspólnoty budynków Legionów 11a (dz. nr 431/8), za istniejące boisko do koszykówki.
W tym celu konieczne jest uporządkowanie tej części terenu poprzez przeniesienie ogrodzenia na miejsce faktycznej granicy terenów użytkowanych przez szkołę i wspólnotę Legionów 11a czyli na granicę działki 431/8.
Wiąże się z tym rozbiórka istniejącego płotu betonowego, który dziś biegnie po terenie szkolnym (SP 49).

4.1.1 Bilans powierzchni terenu

Suma powierzchni działek 429, 430, 431/8, 431/9 i 439/5 obręb 43		– 10 924m2	100%
		11 723m2 – 799m2 (pas drogowy)	
Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku		- 2 935m2	
Powierzchnia zabudowy szkoły podstawowej SP49		- 930m2	
Powierzchnia zabudowy wiaty śmietnikowej		- 36,0m2	
	RAZEM	- 3 901m2	35,7%
Powierzchnia utwardzona – chodniki		1005m2	
		1449m2 (pas drogowy)	
Powierzchnia utwardzona – drogi		731m2	
	RAZEM	- 2 156m2	26,5%
Powierzchnia biologicznie czynna		4136m2	37,8%

4.2 Projektowany budynek – opis rozwiązań funkcjonalno – użytkowych

Zaprojektowano budynek trzykondygnacyjny (parter, 1 i 2 piętro), podpiwniczony, kryty dachem stromym (łukowym).
Główne wejście do obiektu znajduje się od strony placu na zbiegu ulic Legionów i Kościuszki.
Na parterze, od zewnątrz, zlokalizowane są lokale handlowo - usługowe wyposażone w witryny od strony ulic Legionów i Kościuszki, przeznaczone na sklepy i gastronomię.
Od wewnątrz cały parter zajmują pomieszczenia pływalni i hallu wejściowego. W hallu przewidziano część lobby, wyposażoną w siedziska z możliwością wglądu przez szybę na halę basenową, recepcję i szatnię pływalni oraz komunikację do klatki schodowej.
W koncepcji zaproponowano lokalizację parkingów w części nadziemnej, na części 1 piętra i na całej powierzchni 2 piętra. Nie wpływa to znacząco na rozwiązanie elewacyjne - otwory okienne zastąpione są poprzez otwory z żaluzjami stalowymi.
Na części 1 piętra oraz w części podziemia zlokalizowano lokale użytkowe.

4.2.1 Pływalnia

Wejście do kompleksu pływalni prowadzi z hallu budynku – poprzez recepcję i szatnię na okrycia wierzchnie.
W szatni zewnętrznej powinna być możliwość zostawienia wózka inwalidzkiego i wypożyczenia wózka basenowego, przystosowanego do korzystania w warunkach mokrych (korzystanie z natrysku, kontakt z mokrym kostiumem…) – min. 2 sztuki.
Użytkownik wprowadzony zostaje na szeroki korytarz, z którego prowadzą wejścia do szatni dla klientów, do części dla personelu obsługującego i do sali zajęciowej (fitness). W korytarzu, wzdłuż ścian zamontowane powinny być blaty i stanowiska do suszenia włosów.
W części obsługującej użytkowników zaplanowano szatnię damską, męską i rodzinną, która przystosowana jest również do potrzeb osób poruszających się na wózkach. W szatniach przewiduje się systemowe, przeznaczone do montażu w pływalniach, szafki dwudzielne wyposażone w zamek patentowy, po 50 sztuk na szatnię damską i męską oraz ok. 25 sztuk na szatnię rodzinną. Wzdłuż ciągów szafek znajdują się ławeczki, ułatwiające przebranie się.
W każdej z szatni znajduje się zamykana kabina przebraniowa, z systemowych ścianek HPL o wysokości 2,0 – 2,2m o wymiarach 1,2m x 1,2m. W szatni rodzinnej zaplanowano dwie takie kabiny, o wymiarach 1,5m x 1,5m.
Z każdą z szatni powiązany jest zespół toalet i natrysków, który poprzez brodzik dezynfekcyjny stóp łączy się z halą basenową.
W zespole szatni rodzinnej jedna z toalet oraz co najmniej jedno ze stanowisk natryskowych powinno być przystosowane do potrzeb osoby poruszającej się na wózku.
W części przeznaczonej dla personelu przewidziano pokój dla trenerów, pokój dla ratowników, zaplecze socjalne dla obsługi z pomieszczeniem szatni i toaletą oraz prysznicem, pomieszczenie magazynu.
Pokoje trenerów i ratowników mają połączenie z halą basenową, poprzez korytarz wewnętrzny również z salami fitness w rejonie saun. Ponadto pokój ratowników powinien mieć od strony hali basenowej okno, na tyle duże, żeby umożliwiało pełną kontrolę nad sytuacją na hali basenowej.
Pomieszczenia trenerów i ratowników nie mają doświetlenia dziennego bezpośredniego – mogą zostać doświetlone światłem pośrednim poprzez korytarz lub halę basenową. Nie stanowią one jednak pomieszczeń stałej pracy (w których łączny czas przebywania wynosi ponad 4 godziny).
Obie sale fitness zlokalizowane od strony północno – wschodniej (od strony drogi wjazdowej mogą być doświetlone światłem naturalnym.

W hali basenowej przewidziano duży basen pływacki o głębokości stałej 180cm i wymiarach 12,5m x 25m i mały, o wymiarach 6m x 10m i głębokości 90cm, do nauki pływania.
Duży basen powinien mieć pełne wyposażenie sportowe i użytkowe:
słupki startowe kwasoodporne, liny torowe, linki nawrotów i falstartu, krzesło ratownika, zwijacze lin, drabinki, podnośnik dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, reflektory podwodne - 8 szt
Dla realizacji dużego basenu rekomenduje się sprawdzenie technicznej opcji wariantu z ruchomym dnem, umożliwiającym osiąganie zmiennej głębokości zbiornika.
Mały basen powinien być wyposażony w co najmniej drabinki i podnośnik / wyciąg dla osoby niepełnosprawnej ruchowo.
W hali basenowej zlokalizowano dodatkowo plażę z trzema wannami jacuzzi i zespół saun z prysznicami.
Baseny SPA powinny być wyposażone (funkcje dla całego kompleksu wanien, mogą być realizowane w poszczególnych z nich):
- w leżanki z dyszami masażu powietrznego perełkowego i dyszami bocznymi masażu wodnego z napowietrzaniem,
- ławeczki - płytką dla dzieci i głęboką dla dorosłych z dyszami masażu powietrznego perełkowego i masażu wodnego z napowietrzaniem.
- w dnie mogą być zamontowane dysze masażu powietrznego perełkowego.
- SPA może pracować z wodą słodką i wodą słoną sztucznie zasoloną solami leczniczymi.
- może także pracować jako SPA gorące 37oC - z obiegiem wodnym wydzielonym lub SPA chłodne 30oC.
- reflektory podwodne
- własny obieg uzdatniania wody.

Przewiduje się koedukacyjny zespół saun - saunę suchą (typu fińskiego), mokrą (turecką) z generatorem pary oraz sanarium. Jest on wydzielony z hali basenowej szklaną witryną, co ma pozwolić na wyciszenie tej strefy i zapewnienie większego komfortu relaksu, ale bez tracenia kontaktu wzrokowego ze strefą basenową.
Zespół ten połączony jest funkcjonalnie z salą, w której mogą odbywać się zajęcia związane z rekreacją lub rehabilitacją wodną (fitness, masaże).
Hala basenowa jest doświetlona bezpośrednio światłem dziennym poprzez witrynę od strony południowo – wschodniej (od strony szkoły SP49). Witryna ta powinna mieć bardzo dobre parametry termiczne, a także rodzaj zamontowanego szkła powinien zapewniać jak najmniejsze różnice strat ciepła między porą letnią i zimową (stopień pochłaniania promieni słonecznych)
Ceramika zastosowana do wyłożeń basenów, plaż stref mokrych i zaplecza pływalni powinna być w odpowiednich grupach i klasach przeciwpoślizgowych i ścieralności, zawierać odpowiednie kształtki wyokrąglające kąty dla ułatwienia utrzymania czystości i dezynfekcji. W strefach pryszniców trzeba stosować kształtki specjalne tzw. bezbarierowe dla brodzików podprysznicowych i dobre odwodnienie, najlepiej liniowe.
Przy projektowaniu kolorystyki zwłaszcza plaż należy kierować się taką kolorystyką, która nie ulega zanieczyszczeniom trudnym do usunięcia. Ceramika przeciwpoślizgowa nie powinna tracić swoich cech przeciwpoślizgowości w trakcie użytkowania, **zatem musi być stosowana tylko ceramika przewidziana do tych celów i dedykowana do montażu na basenach.** Wszystkie wyłożenia ceramiczne basenów i stref mokrych muszą być układane z wyraźnymi spadkami 2 do 3%. Należy stosować dobre i sprawdzone systemy chemii budowlanej w zakresie uszczelnienia, klejenia i fugowania.
Wszystkie elementy stalowe znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie jakichkolwiek urządzeń wodnych (elementy wyposażenia, okucia, itp.) powinny być odporne na działanie wilgoci i chlorków.

Część parterowa pływalni łączy się poprzez wewnętrzną klatkę schodową z częścią techniczną znajdującą się w podziemiu, bezpośrednio pod halą basenową.
Znajdują się tam pomieszczenia technologii basenowej:
- pomieszczenie stacji uzdatniania wody z filtrami, zbiornikiem przelewowym i pompami;
- magazyn środków chemicznych;
- wymiennikownia ciepła
- centrala wentylacyjna
- centrala elektryczna

Powierzchnia bezpośrednio pod nieckami basenowymi, opartymi na słupach, przeznaczona jest na obsługę techniczną instalacji i urządzeń połączonych bezpośrednio z basenami – orurowania układów obiegu wody, jej podgrzewania, filtrowania i dezynfekcji, instalacji elektrycznej związanej z oświetleniem niecki basenu.
W tej części powinny zostać zlokalizowane także pomieszczenia techniczne dla całego obiektu – trafostacja wbudowana, centrala elektryczna, węzeł cieplny, centrala wentylacyjna.

4.2.2 Lokale handlowe / usługowe - parter

Zaprojektowano 6 lokali użytkowych o powierzchniach od 110m2 do 195m2, dostępnych od zewnątrz, z poziomu terenu. Wszystkie wyposażone są w witryny zajmujące całą powierzchnię ściany od strony ulicy, co, biorąc pod uwagę lokalizację obiektu, powoduje, że mogą stanowić wyjątkowo atrakcyjne miejsce dla sklepu lub lokalu gastronomicznego. Część z lokali może być również połączona z hallem wejściowymi dostępna również od wewnątrz. Część, mająca witryny od strony ul. Kościuszki i placu może, w przypadku lokalizacji lokalu gastronomicznego, wychodzić w sezonie letnim ogródkami na zewnątrz..

Każdy z lokali powinien zostać wyposażony w komplet zakończeń instalacji wewnętrznych wod-kan, c.o. i wentylacyjnych, umożliwiających wydzielenie toalety i zaplecza sanitarnego oraz ewentualną lokalizację kuchni gastronomicznej, a także w indywidualną rozdzielnicę lokalową i instalację teletechniczną, umożliwiającą umiejscowienie własnej serwerowni.

Każdy z lokali powinien mieć również możliwość zamontowania klimatyzatora – powinien być przewidziany szacht do prowadzenia instalacji freonowej oraz odprowadzenia skroplin do pionów ks oraz miejsce lokalizacji jednostki zewnętrznej (piwnica lub poddasze).

Wysokość lokali to 450cm brutto – umożliwia bezproblemowe rozprowadzenie instalacji wewnętrznej i montaż sufitów podwieszonych bez zaniżania wysokości użytkowej.

4.2.3 Lokale użytkowe – 1 piętro / piwnica

Na części poziomu 1 piętra, została zaprojektowana powierzchnia użytkowa z wydzieloną komunikacją, prowadzącą do dwóch klatek schodowych i zespołem sanitarnym pozwalającym na obecność 140 osób na kondygnacji. Każdy z lokali jest doświetlony światłem dziennym poprzez modułowe okna umożliwiające drobniejsze podziały powierzchni.

Zaleca się wykonanie posadzki w postaci podłogi podniesionej, co umożliwi łatwe rozprowadzenie okablowania oraz dużo łatwiejszą późniejszą rekomercjalizację pomieszczeń.

Wysokość lokali to 420cm brutto – umożliwia bezproblemowe rozprowadzenie instalacji wewnętrznej i montaż sufitów podwieszonych bez zaniżania wysokości użytkowej.

Powierzchnia użytkowa z wydzieloną komunikacją, prowadzącą do klatki schodowej oraz własnym zespołem sanitarnym została zaprojektowana również na poziomie piwnic. Ze względu na brak doświetlenia naturalnego, lokale te powinny być przeznaczone raczej na usługi związane z rotacyjnością osób w nich pracujących takie jak sale fitness, sale ćwiczeń, siłownie, salony masażu.

Wskazany na rysunkach podział na lokale jest przykładowy. Powierzchnia użytkowa powinna być przygotowana w taki sposób, aby możliwe było wydzielenie różnej wielkości lokali i podłączenie ich do wewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, cieplnej i wentylacyjnej oraz elektrycznej i teletechnicznej bez przebudowywania głównych przewodów instalacyjnych - powinny one przebiegać w korytarzu ogólnodostępnym pod stropem. Odpowiednia ilość ślepo zakończonych odejść, zlokalizowanych równomiernie po obwodzie korytarza, pozwoli na dowolne kształtowanie podziałów powierzchni.

Lokale użytkowe powinny być wykończone w formie open space, z wykończonymi ścianami obwodowymi (tynk gipsowy i malowanie na biało) i wydzielonym korytarzem ogólnym.

Na etapie projektu wykonawczego powinien zostać ustalony standard wykończenia wnętrz od strony części wspólnych, i w zależności od zapotrzebowania na metraż lokalu, wtórnie powinny być wprowadzane otwory drzwiowe do poszczególnych, kolejno aranżowanych lokali.

4.2.4 Parkingi

Zaprojektowany w dwóch poziomach na części 1 piętra i na całym poziomie 2 piętra.

Zakłada się, że byłby to parking ogólnodostępny, otwarty w czasie działania obiektu, zamykany na noc bramą stalową rolowaną, zlokalizowaną na wjeździe do garażu na poziomie 1 piętra.

Przewidziano rampy wjazdowe dwukierunkowe o szerokości 5,7m i spadku maksymalnym 20%, ciągi komunikacyjne wewnątrz garażu o szerokości 5m ze stanowiskami prostopadłymi 2,5m x 5m, wzdłużnymi 2,5m x 6m i miejscami dla osób niepełnosprawnych ruchowo – 3,6m x 5m.

Zaprojektowano parking otwarty – ilość otworów przewietrzających stanowi co najmniej 30% powierzchni ścian zewnętrznych garażu. Otwory te są zaprojektowane w taki sam sposób jak pasma okienne do pomieszczeń użytkowych, przesłonięte są ażurowymi żaluzjami stalowymi lub siatką.

Na poziomie 1 piętra na powierzchni 815m2 uzyskano 23 miejsca postojowe, na 2 piętrze o powierzchni 2830m2 - uzyskano 103 miejsca postojowe, razem 126 miejsc postojowych. Poziomy parkingu obsługiwane są przez trzy klatki schodowe, z czego dwie są wyposażone w dźwigi osobowe, obudowane i oddymiane.

Parking wentylowany grawitacyjnie.

Wykończenie wewnętrzne parkingów:
- ściany, sufity i słupy betonowe malowane farbą do betonu wraz z odpowiednim oznakowaniem
- posadzka zbrojona o odpowiedniej ścieralności i wytrzymałości wykończona systemowo żywicą epoksydową,
- ściany wydzielające parking na 1 piętrze od części użytkowej zaizolowana termicznie od strony otwartej.

4.2.5 Klatki schodowe

Zaprojektowano trzy klatki schodowe ewakuacyjne, z czego dwie z dźwigami osobowymi, łączące wszystkie kondygnacje i jedną bez dźwigu, łączącą w obu wariantach piętro pierwsze i drugie, skracającą drogę ewakuacyjną.
Klatki są wydzielone pożarowo w klasie REI60, zamykane są na każdej kondygnacji drzwiami klasowymi EI30 z samozamykaczem i oddymiane grawitacyjnie za pomocą klap dymowych uruchamianych w systemie SAP.
Nawiew do klap przewiduje się dla klatek wewnętrznych za pomocą kanałów, dla klatki zewnętrznej – poprzez otwory drzwiowe lub okienne na parterze.
Biegi klatek schodowych wykończone antypoślizgowym gresem, ściany malowane wraz z odpowiednim oznakowaniem. Drzwi z przeszkleniem.

4.3 Opis rozwiązań konstrukcyjnych

Z otrzymanych od Zleceniodawcy badań geologicznych dla tego terenu, wynika, że grunty spełniają warunki dla bezpośredniego posadowienia budynków za pomocą ław i stóp fundamentowych z wyłączeniem warstw gleby i nasypów niekontrolowanych, które jako grunty słabonośne, zaleca się usunąć z podłoża i ewentualne nierówności uzupełnić zagęszczoną podsypką piaszczysto – żwirową.
Jako podłoże nośne należy traktować grunty warstw:
- I – piaski gliniaste twardoplastyczne (grunty morenowe, spoiste, nieskonsolidowane) o stopniu plastyczności I_L=0,2
- II – piaski pylaste, piaski drobne, wilgotne, średniozagęszczone o stopniu zagęszczenia I_D=0,6
- III – piaski średnie, wilgotne, średniozagęszczone o stopniu zagęszczenia I_D=0,64
- IV – żwiry, wilgotne, średniozagęszczone o stopniu zagęszczenia I_D=0,66

Nie stwierdzono jednoznacznie poziomu wód gruntowych – może on być zależny od pory roku, ilości opadów i pracy systemu melioracyjnego – dlatego też w przypadku wykonywania projektu budowlanego zalecono wykonać badania uzupełniające.

Zakładane rozwiązania konstrukcyjne:

fundamenty – posadowienie bezpośrednie na stopach i ławach fundamentowych
ściany zewnętrzne podziemia – żelbetowe wylewane, gr. 20-25cm, zaizolowane przeciwwilgociowo i termicznie.
konstrukcja kondygnacji podziemnych – słupy 35x35cm i ściany żelbetowe gr. 15-20cm
ściany zewnętrzne nadziemne – murowane z trzpieniami żelbetowymi / żelbetowe gr. 24cm, zaizolowane termicznie warstwą styropianu / wełny mineralnej gr. 16cm
konstrukcja kondygnacji nadziemnych – słupy żelbetowe 30x30cm, ściany żelbetowe gr. 15cm
stropy – żelbetowe filigran – 25-30cm
nadproża – belki żelbetowe wylewane
klatki schodowe – monolityczne żelbetowe, obudowane ścianami żelbetowymi gr. 15cm
szyby dźwigów osobowych – żelbetowe monolityczne gr. 15cm
konstrukcja dachu – dźwigary kratowe stalowe

4.4 Opis elementów budowlanych i wykończeniowych

- ściany wewnętrzne wydzielające lokale – murowane lub żelbetowe, zapewniające odpowiednią ochronę pożarową i akustyczną, wykończone tynkiem gipsowymi i malowane
- ściany wewnętrzne w lokalach – systemowe gipsowo – kartonowe, odpowiednie dla różnych pomieszczeń jeśli chodzi o odporność pożarową, akustykę oraz wodoodporność, wykończone tynkiem gipsowymi i malowane
- posadzki:
  w częściach wspólnych – wykończone gresem - w pływalni wg opisu w p-cie 4.2.1,
  w lokalach użytkowych – pozostawione w stanie surowym, w postaci szlichty cementowej lub płyt podłogi podniesionej
- sufity:
  betonowe – wykończone tynkiem gipsowymi i malowane
  podwieszone - systemowe gipsowo – kartonowe, odpowiednie dla różnych pomieszczeń jeśli chodzi o odporność pożarową, akustykę oraz wodoodporność, wykończone tynkiem gipsowymi i malowane
- balustrady wewnętrzne – stalowe malowane proszkowo lub ze stali nierdzewnej,
- stolarka okienna, drzwiowa i witryny zewnętrzne – aluminiowa systemowa „ciepła”

- pokrycie dachu – blacha trapezowa systemowa
- elementy ślusarki zewnętrznej (żaluzje, balustrady…) – stalowe malowane proszkowo lub aluminiowe
- elewacje - cegła klinkierowa / płytki ceramiczne (typu Tonality, Argeton) / tynk cienkowarstwowy systemowy na warstwie termoizolacji

4.5 Spełnienie zapisów planu miejscowego

Suma powierzchni działek	– 10 924m2	100%
Powierzchnia całkowita szkoły SP49	- 3 610m2	
Powierzchnia całkowita projektowanego kompleksu	- 8 827m2	
RAZEM	- 12 437m2	114%

Intensywność 1,14 <1,2
Wysokość zabudowy 21,0m<25,0m
Dachy strome – widoczne z poziomu ulicy

Bilans miejsc postojowych:
- ilość mp dla basenu – 20mp
- ilość mp dla usług handlowych (lokale LH 1-6) – 21mp
- ilość mp dla biur / usług medycznych (lokale LU 1-11) – 40mp
- ilość mp dla usług sportowych – 31mp (lokale LU 1-4, lokale fitness przy basenie)
- ilość mp dla SP 49 – 15mp (29 izb lekcyjnych - 0,5mp/1 izbę lekcyjną)

Razem – 127mp - zaprojektowano 126mp w garażu i 5mp na terenie

UWAGA: dla potrzeb sporządzenia bilansu przyjęto 75% powierzchni lokali użytkowych (LU) i usługowych (LH) pokazanej w opracowaniu jako faktyczną powierzchnię komercyjną. Nie dotyczy to miejsc dla kompleksu basenu i szkoły SP49.

5.0 WARUNKI OCHRONY POŻAROWEJ

Powierzchnia całkowita – 8 836m2
Ilość kondygnacji nadziemnych – 3
Ilość kondygnacji podziemnych - 1
Wysokość budynku – ok. 21,5m
Budynek zakwalifikowany jako budynek średniowysoki (SW)
Część nadziemna w części z lokalami użytkowymi i usługowymi zaliczona do kategorii ZL III, kompleks pływalni zaliczony jest do kategorii ZL I.
Garaże zaliczone są do kategorii PM o gęstości obciążenia ogniowego - do 500 MJ/m2
Klasa odporności pożarowej wymagana dla budynku – „B”

Odporność ogniowa elementów budowlanych:

	klasa odporności ogniowej elementów budynku					
klasa odporności pożarowej budynku	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	strop	ściana zewnętrzna	ściana wewnętrzna	przekrycie dachu
„B”	R 120	R 30	REI 60	EI 60	EI 30	RE 30

W budynku należy wydzielić następujące strefy pożarowe:
- część podziemna
  - zaplecze techniczne
  - trafostacja
  - lokale użytkowe
- część nadziemna
  - pływalnia
  - lokale usługowe na parterze
  - lokale użytkowe na 1p
  - garaż na 1p
  - garaż na 2p

Do ewakuacji służą dwie klatki schodowe z dźwigami osobowymi, obudowane i oddymiane.
Na 1 i 2 piętrze zaprojektowano klatkę schodową pośrednią, skracającą drogę dojścia do K1 lub K2.
Rolę drogi pożarowej spełnia ul. Legionów i ul. Kościuszki.

Wymagane instalacje p/poż:
- dla lokali usługowych i użytkowych oraz pływalni – SAP
- klatki schodowe ewakuacyjne – instalacja oddymiania, SAP

6.0 BILANS MEDIÓW

6.1 Instalacja wodnociągowa

Przyłącze wodociągowe DN 63mm z wodociągu DN200 w ul. Kościuszki – rury PE PN10, wodomierz w budynku
Zapotrzebowanie na wodę:
- do basenu – ok. 11m3/h
- urządzenia i przybory sanitarne – ok. 36m3/h
- hydranty zewnętrzne i wewnętrzne – ok. 12m3/h

Razem ok. 60m3/h

6.2 Instalacja kanalizacji deszczowej

Wody opadowe z terenu działki odprowadzone do kd w ul. Legionów DN300 i w ul. Kościuszki DN300.
Pow. dachów – ok. 3200m2 – do kanalizacji deszczowej może zejść 45% całości czyli 25l/s
Reszta 55% musi zostać zagospodarowana na terenie działki – 30l/s – pewnie trzeba założyć kilka studni chłonnych
Studzienki na terenie działki z regulatorem odpływu.

6.3 Instalacja c.o.

- ciepło dla basenu, brodzika, wanien, sauny, grzejników na basenie oraz ciepłej wody użytkowej na basenie – ok. 400kW
- ogrzewanie konwekcyjne dla lokali usługowych - ok. 170kW

Ciepło powinno pochodzić z węza ciepłowniczego zlokalizowanego w części technologicznej na poziomie -1 i zasilanego przez cały rok z miejskiej sieci ciepłowniczej.
Dokładne wytyczne powinien podać technolog na etapie dokumentacji projektowej.

6.4 Instalacja elektroenergetyczna

Zapotrzebowanie na moce:
- basen – ok. 65kW
- usługi i biura – ok. 230kW
- klimatyzacja - basen, usługi i biura – 190kW
- wentylacja - 55kW
- mała architektura, oświetlenie zewnętrzne – 10kW

=>trafostacja abonencka 630kW (razem 550kW)

6.5 Instalacja wentylacji i klimatyzacji

WENTYLACJA
- wentylacja mechaniczna - ciepło dla nagrzewnic central - 360kW,
- energia elektryczna dla central - 55kW.*

KLIMATYZACJA (chłodzenie):
– energia elektryczna 144kW* (lokale usługowe na parterze i 1 piętrze).

*wartości dla energii elektrycznej podane w celu orientacyjnym – zostały ujęte w punkcie 6.4

7.0 WYKAZ INSTALACJI

Instalacja wody i kanalizacji sanitarnej

Instalacja kanalizacji deszczowej

Instalacje elektroenergetyczne:

- elektryczna zasilająca
- oświetleniowa zewnętrzna i wewnętrzna
- ochrony przeciwpożarowej
- uziemienia i połączenia wyrównawcze
- ochrona przeciwporażeniowa
- instalacja niskoprądowa
- instalacja SAP
- instalacja monitoringu
- instalacja BMS
- instalacja kontroli dostępu

Instalacja telefoniczna i teletechniczna

Instalacja wentylacji mechanicznej

Instalacja klimatyzacji

Instalacja oddymiania

Instalacja nawiewna (do wewnętrznych klatek schodowych)

8.0 WYKAZ DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ I DOKUMENTÓW ORAZ UZGODNIEŃ POTRZEBNYCH DO REALIZACJI INWESTYCJI

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA

zaopiniowanie koncepcji w ZDiZ i w Biurze Konserwatora Zabytków,

zaopiniowanie koncepcji przez SP49

warunki od gestorów sieci na dostawę mediów oraz na warunki usunięcia kolizji

badania gruntowe

mapa do celów projektowych

wypisy i wyrysy z ewidencji gruntów

PROJEKT BUDOWLANY WIELOBRANŻOWY

Architektura:

uzgodnienie projektu z Biurem Konserwatora Zabytków

zgoda na wycinkę drzew

uzgodnienie z rzeczoznawcą p/poż

uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. sanitarno – epidemiologicznych

uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. BHP

uzyskanie koniecznych odstępstw od warunków technicznych (dla lokali LU1 - LU4)

Drogi

uzgodnienie z ZDiZ

Projekty sieciowe / przyłączy

uzgodnienia rozwiązań kolizji i przyłączy z gestorami sieci

uzgodnienie z ZUDP

Projekty instalacji wewnętrznych

Przygotowanie Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia do wystąpienia o decyzję środowiskową

DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ

DECYZJA O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE

PROJEKT WYKONAWCZY

Projekt małej architektury

Projekt zieleni i nasadzeń

Projekt aranżacji części wspólnych

UWAGA - dotyczy punktów 6 i 7:
W trakcie opracowywania konkretnego projektu może się okazać, że elementy wymienione w powyższych punktach mogą nie stanowić zamkniętego zbioru, zarówno w zakresie przewidywanych instalacji jak i w zakresie koniecznych dokumentacji, uzgodnień i wymaganych decyzji.

autor opracowania
mgr inż. arch. Małgorzata Rychtowska

UCHWAŁA NR XXXII/887/09
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 29 stycznia 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz rejon ulic T. Kościuszki, Bolesława Chrobrego i alei Legionów w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880), i art.18 ust.2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218)

uchwala się, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska ” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz rejon ulic T. Kościuszki, Bolesława Chrobrego i alei Legionów w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0709) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o pow. 12,0 ha ograniczony:
- od północy - ulicą T. Kościuszki,
- od zachodu - aleją Legionów,
- od wschodu - zabudową pierzejową wzdłuż wschodniej strony ulicy Bolesława Chrobrego,
- od południa - placem Ks.B.Komorowskiego.

§ 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń,
2) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki. W karcie terenu można ustalić intensywność zabudowy dla terenu,
3) **powierzchnia całkowita budynku** - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów,
4) **powierzchnia użytkowa budynku** - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe,
5) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą –** mieszkanie :
   a) właściciela podmiotu gospodarczego,
   b) stróża lub
   c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego,

   na działce wspólnej z obiektem gospodarczym. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej,
6) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu (płaski, stromy).

   Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej – typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej. Na fragmentach niezabudowanych, poza

bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy istniejącej – ustalenie typu zabudowy nie obowiązuje, chyba że także dla tych fragmentów został ustalony obowiązujący typ zabudowy,

7) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od najniższej rzędnej rzutu pionowego obrysu ścian lub podpór najniższej kondygnacji nadziemnej na powierzchnię terenu (odwzorowaną na podkładzie mapowym rysunku planu) do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku albo attyki.
Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, rekreacyjno-sportowych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które postrzegane z poziomu podłogi parteru (z odległości od zabudowy nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jej wysokości) nie podwyższają optycznie zabudowy swoją masą.
Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynków,

8) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie.
   a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
   b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony,

9) **charakter budynku** – zespół następujących cech budynku: bryła budynku, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych, kolorystyka,

10) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
   a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30^0 , w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10^0 ,
   b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem.

   Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu,

11) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

12) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli,

13) **zieleń do utrzymania i wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleń izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów większy jej udział. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania i wprowadzenia dopuszcza się:
   - ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placyki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej, chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
   - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
   - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne - bez miejsc postojowych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja).

§ 3

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

M23 tereny zabudowy mieszkaniowej – wszystkie formy.
W terenach mieszkaniowych M23 dopuszcza się:
1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
   a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,

b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich,

U33 tereny zabudowy usługowej komercyjne i publiczne, z wyłączeniem:
1) rzemiosła produkcyjnego,
2) stacji paliw,
3) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
4) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

Dopuszcza się:
1) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
2) salony samochodowe (z serwisem),
3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni,
4) budynki zamieszkania zbiorowego,
5) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,

M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające wybrane tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33. W planie można ustalić proporcję miedzy funkcją mieszkaniową a usługową,
KD81 tereny ulic lokalnych
KD82 tereny ulic zbiorczych

Na ww. terenach transportu drogowego, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

§ 4

Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych	
			Strefa C	Strefa nieograniczonego parkowania
1	2	3	4	
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 2	
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MIN. 0,9	
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MIN. 0,9	
6.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6	
7.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m²	1000 m² pow. sprzedaży	MIN. 32	
8.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 1	
9.	Motele	1 pokój	MIN. 1	
10.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	MIN. 0,9	
11.	Targowiska	1000 m² pow.	MIN. 50	

		handlowej	
12.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15
13.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 5
14.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 3
15.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 5
16.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 2,5
17.	Kościoły, kaplice	1000 m^2 pow. użytkowej	MIN. 12
18.	Domy parafialne, domy kultury	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 3
19.	Kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5
20.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15
21.	Hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe	100 miejsc siedzących	ustala się indywidualnie
22.	Stadiony	100 miejsc siedzących	ustala się indywidualnie
23.	Muzea małe do 1000 m^2 powierzchni wystawienniczej	1000 m^2 pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru**
24.	Muzea duże powyżej 1000 m^2 powierzchni wystawienniczej	1000 m^2 pow. wystawienniczej	MIN. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru
25.	Centra muzealne	1000 m^2 pow. użytkowej	MIN. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru
26.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m^2 pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej lub min. 40 m-c/ 1000 m^2 pow. użytkowej
27.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 0,5
28.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0
29.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,5 lub MIN. 4
30.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3
31.	Szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 1
32.	Rzemiosło usługowe	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 2
33.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do	MIN. 2

		mycia	
34.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m² pow. użytkowej	MIN. 4
35.	Kryte pływalnie	100 m² lustra wody	MIN. 5
36.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2

2.Dla funkcji nie wymienionych, wskaźnik parkingowy stosuje się odpowiednio.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ REJON ULIC T. KOŚCIUSZKI, BOLESŁAWA CHROBREGO I ALEI LEGIONÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU

NR EW. PLANU **0709**

1. NUMER 003
2. POWIERZCHNIA 4,64 ha
3. PRZEZNACZENIE

Oznaczenie przeznaczenia **U33**	**teren zabudowy usługowej**

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
2) salony samochodowe (z serwisem),
3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni.

5. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM

1) zabudowa mieszkaniowa,
2) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach geodezyjnie wydzielonych po obrysie budynków;
3) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w punkcie 7.

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1) stosuje się zasady, o których mowa w punktach:7,10,11,14,
2) ustala się placyk ogólnodostępny na północ od obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w punkcie 7.1.a oraz 17.1 - jak na rysunku planu,
3) ciąg pieszy łączący aleję Legionów z ul. Bolesława Chrobrego - jak na rysunku planu;

7.ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) linie zabudowy:
   a) obowiązujące w rejonie skrzyżowania ul. T. Kościuszki z aleją Legionów – jak na rysunku planu,
   b) maksymalne nieprzekraczalne przebiegające po fasadach istniejących budynków - jak na rysunku planu,
   c) na pozostałym terenie: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi,
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 50%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki,
4) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,2,
5) wysokość zabudowy, minimalna: 9 m, maksymalna: 25 m w pierzejach al.Legionów i ul.Kościuszki, 15 m wewnątrz kwartału; z zastrzeżeniem pkt. 10.3,
6) formy zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem pkt. 10.3,
7) kształt dachu: stromy, z zastrzeżeniem pkt. 10.3.

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa: od alei Legionów (poza obszarem planu) istniejącymi zjazdami - jak na rysunku planu, dopuszcza się dodatkowo dla obszaru w rejonie narożnika alei Legionów i ul. T. Kościuszki jeden zjazd od strony ul. T. Kościuszki (poza obszarem planu) lub alei Legionów,
2) parkingi:
   a) do realizacji na terenie, zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem lit. b,
   b) w przypadku zmian sposobu użytkowania mieszkań na lokale użytkowe w budynkach o wartościach kulturowych dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc postojowych w stosunku do określonej w § 5 uchwały łącznie z całkowitą rezygnacją z nich,
3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej,
5) odprowadzenie wód opadowych; zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej,

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych
9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej,
2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
   a) ochronie podlega historyczna zasada kompozycji urbanistycznej,
   b) ochronie podlega historyczny przebieg ciągu pieszego łączącego aleję Legionów z ul. Bolesława Chrobrego – jak na rysunku planu
   c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie z żywopłotów lub ażurowych, z wykluczeniem przęseł z prefabrykatów betonowych,
   d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
   e) zakaz lokalizacji reklam na ogrodzeniach i na budynkach o wartościach kulturowych za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 0,5 m^2 informujących o prowadzonej działalności w miejscu jej prowadzenia,
   f) zakaz lokalizacji wolno stojących masztów telefonii komórkowej,
3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
   a) budynek kościoła pw Św.Stanisława Biskupa – jak na rysunku planu - ochronie podlega charakter budynku, jego detal architektoniczny i materiał elewacyjny,
   b) budynki przy alei Legionów nr 7, 9 ,11 i,11a i 13 oraz przy Placu Komorowskiego nr 1a,b,c, 2, 4 i 6 - ochronie podlega charakter budynków, ich detal architektoniczny i materiał elewacyjny oraz forma stolarki okiennej.

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1) po zapewnieniu wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
3) w przypadku wycinki drzew należy posadzić 5 nowych nasadzeń za jedno wycięte drzewo,
4) zieleń do utrzymania i wprowadzenia – jak na rysunku planu;
5) w granicach zieleni o której mowa w punkcie 11.4 dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, na obszarze oznaczonym na rysunku planu,

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1) mała architektura: dopuszcza się,
2) nośniki reklamowe: zgodnie z pkt. 10.2.d i 10.2.e,
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji,
4) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
5) zieleń: dopuszcza się.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
1) planowane działania:
   a) likwidacja istniejącego zainwestowania substandardowego,
   b) rewaloryzacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych,
   c) rewaloryzacja ciągów komunikacyjnych,
   d) wprowadzenie nowej i uzupełnienie istniejącej zabudowy usługowej,
   e) uporządkowanie i uzupełnienie małej architektury i oświetlenia,
   f) ochrona, uzupełnienie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu,
   g) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,
2) oczekiwane rezultaty:
   a) poprawa wizerunku terenu,
   b) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy,
   c) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
   d) uzupełnienie pierzei,
   e) uporządkowanie przestrzeni publicznych i półpublicznych, poprawa warunków parkingowych

oraz wyposażenia terenu w zieleń,
f) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
3) parametry zabudowy oraz warunki zagospodarowania zostały ujęte w punktach 7 i 9.

15. STAWKA PROCENTOWA

nie dotyczy

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie dotyczy

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

1) zakaz grodzenia placyku wyznaczonego obowiązującymi liniami zabudowy na narożniku ul. T. Kościuszki i alei Legionów,
2) teren w zlewni Potoku Strzyża i Kolektora Kołobrzeska – zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,45,
3) istniejący wodociąg o średnicy 600mm – zakaz zabudowy w odległości do 5m od skrajni wodociągu.

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

1) teren w strefie uciążliwości komunikacyjnych alei Legionów (częściowo poza obszarem planu), ul. Bolesława Chrobrego i ul. T. Kościuszki (poza obszarem planu),
2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
3) istniejący ciepłociąg 2x125mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3m,
4) zagospodarowanie części terenu integralnie związane z zagospodarowaniem części terenu sąsiadującego 005-KD82, obejmującej placyk w rejonie narożnika ul. T. Kościuszki i alei Legionów,
5) zalecana lokalizacja akcentu architektonicznego na placyku w rejonie narożnika ul. T. Kościuszki i alei Legionów,
6) zalecane podziały na działki budowlane – jak na rysunku planu.

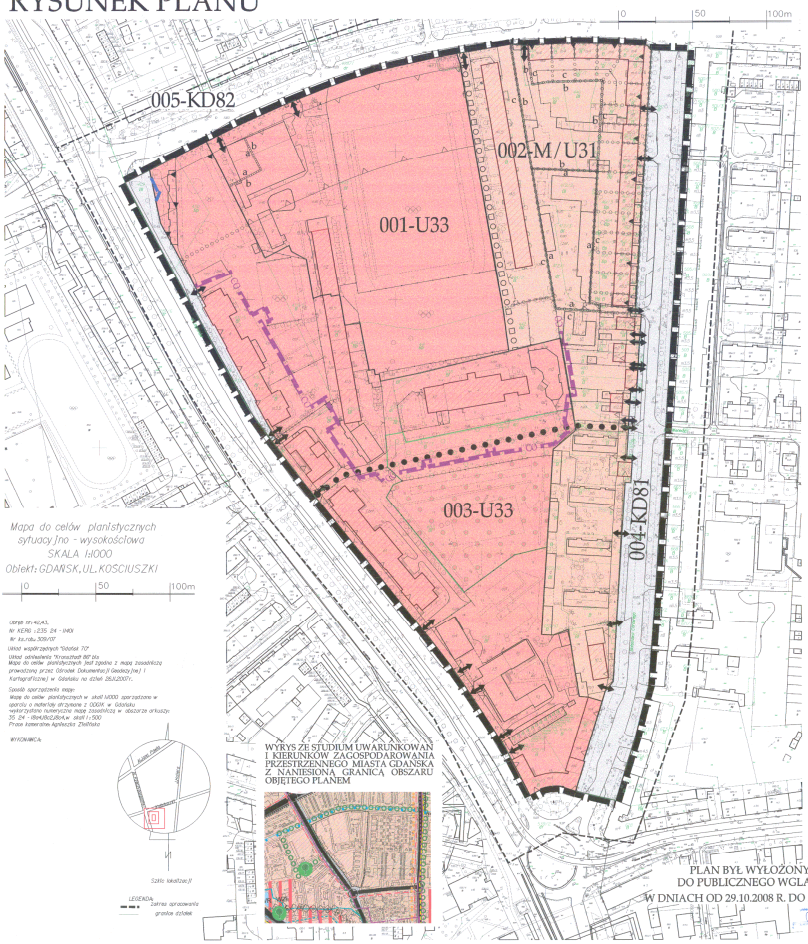
0709

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Wrzeszcz Dolny rejon ulic T. Kościuszki, Bolesława Chrobrego i al.Legionów w mieście Gdańsku

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXII/887/09
RADY MIASTA GDAŃSKA
Z DNIA 29 stycznia 2009 ROKU

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000



PLAN BYŁ WYŁOŻONY
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 29.10.2008 R. DO 28.11.2008 R.

OZNACZENIA USTALENIA PLANU

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
006-M/U32	OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI PIERWSZE TRZY CYFRY OZNACZAJĄ NUMER TERENU, DRUGI CZŁON LITEROWO- CYFROWY OZNACZA PRZEZNACZENIE TERENU
-M/U31	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
-U33	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-KD81	TERENY ULIC LOKALNYCH
-KD82	TERENY ULIC ZBIORCZYCH
	ZIELEŃ DO UTRZYMANIA I WPROWADZENIA,
	TERENOWE URZĄDZENIA SPORTOWO-REKREACYJNE O POWIERZCHNICH NIE PRZEKRACZAJĄCYCH POWIERZCHNI BOISK DO GIER MAŁYCH
	OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
	CIĄGI PIESZE
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
a,b,c	LITERY IDENTYFIKUJĄCE OBSZARY WYZNACZONE LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZENGO

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

	ZALECANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE
	CIĄGI PIESZO - JEZDNE
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
CO	ISTNIEJĄCY CIEPŁOCIĄG
	ISTNIEJĄCE ZJAZDY

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA
80-801 GDAŃSK ul. Piwna Plamowska 20

		ZESPÓŁ AUTORSKI
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	Główny projektant	mgr inż.arch. Marta Magdalena Koprowska
Wrzeszcz Dolny rejon ulic T.Kościuszki, Bolesława Chrobrego i al. Legionów w mieście Gdańsku	Współpracownicy	mgr inż. arch. Agnieszka Rózga - Mizewska w PORU G-2/06/2006 mgr inż. arch. Monika Thurow mgr inż. Jolanta Rolle mgr Piotr Kraśński mgr inż. arch. Joanna Labenz inż. Grażyna Opałińska
Plan: 0709	Zespół projektowy	
RYSUNEK PLANU	DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	arch. MAREK PEKOSIŃSKI
SKALA 1 : 1000		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ - WARIANT W2

wariant 2 poziom -1		
nr	**nazwa**	**m2**
K1	klatka schodowa	29,1
K3	klatka schodowa	24,5
LU1	lokal użytkowy	218,0
LU2	lokal użytkowy	207,4
LU3	lokal użytkowy	161,5
LU4	lokal użytkowy	197,2
(-)1.1	hall	31,2
(-)1.2	łazienki	28,4
(-)1.3	zapl. techniczne basenu	1510,7
	SUMA	**2408,0**

wariant 2 poziom 0		
nr	**nazwa**	**m2**
0.1	hala basenowa	947,7
0.2	szatnie i łazienki	142,6
0.3	magazyn	18,5
0.4	hall	116,4
0.5	hall	42,0
0.6	pom.fitness / rehabilitacja	63,7
0.7	hall	28,9
0.8	pom. ratowników	16,8
0.9	łazienka	9,7
0.10	pom. trenerów	16,8
0.11	pom. fitness	109,2
0.12	WC	12,6
0.13	sauny	13,7
0.14	magazyn	7,7
LH1	lokal handlowy / usługowy	170,0
LH2	lokal handlowy / usługowy	114,4
LH3	lokal handlowy / usługowy	111,3
LH4	lokal handlowy / usługowy	109,4
LH5	lokal handlowy / usługowy	195,1
LH6	lokal handlowy / usługowy	155,6
K1	klatka schodowa	29,1
K2	klatka schodowa	24,5
K3	klatka schodowa	39,0
	SUMA	**2494,7**

wariant 2 poziom 1		
nr	**nazwa**	**m2**
K1	klatka schodowa	29,0
K3	klatka schodowa	29,7
K4	klatka schodowa	25,0
LU5	lokal użytkowy	270,2
LU6	lokal użytkowy	433,8
LU7	lokal użytkowy	471,9
LU8	lokal użytkowy	308,9
LU9	lokal użytkowy	301,3
1.1	parking	789,0
1.2	hall	132,4
1.3	łazienki	28,4
	SUMA	**2819,6**

wariant 2 poziom 2		
nr	**nazwa**	**m2**
K1	klatka schodowa	27,7
K3	klatka schodowa	29,7
K4	klatka schodowa	25,0
2.1	parking	2776,2
	SUMA	**2858,6**

nr	**nazwa**	**m2**
1.	komunikacja	663,2
2.	funkcje basenowe	1186,1
2a.	funkcje fitness	172,9
3.	parkingi	3565,2
4.	lokale handlowe / usługowe	855,8
5.	lokale użytkowe	2570,2
6.	zespoły sanitarne	56,8
7.	zapl. techniczne basenu	1510,7
	SUMA	**10580,9**

legenda

	komunikacja
	funkcje basenowe
	parkingi
	lokale handlowe / usługowe
	lokale użytkowe
	lokale użytkowe - fitness
	zespoły sanitarne

OPIS DO INWENTARYZACJI ZIELENI

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I – CZĘŚĆ OPISOWA
1.0. Podstawa opracowania 1
2.0. Cel i zakres opracowania 1
3.0. Inwentaryzacja dendrologiczna 1
3.1. Opis stanu istniejącego - charakterystyka zadrzewienia 1
3.2. Metodyka prac inwetaryzacyjnych 1
3.3. TABELA NR 1 Inwentaryzacja dendrologiczna 2
4.0. Gospodarka drzewostanem 5
4.1. Wycinki 5
4.2. Zabezpieczenie drzew na czas budowy 6
5.0. Projektowane drzewa 7
6.0. Bilans terenów zieleni 7

II- CZĘŚĆ GRAFICZNA
Rys. Nr 1 – Plan sytuacyjny w skali 1: 500
Inwentaryzacja dendrologiczna z gospodarką drzewostanem.

1.0. Podstawa opracowania

1.1. Umowa zawarta pomiędzy Zleceniodawcą a Biurem Projektów Budownictwa Komunalnego S.A. w Gdańsku

1.2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz.U. z 2015 r. poz. 1561 z zm.)

1.3. Plan sytuayjny obiektu

1.4. Mapa informacyjna w skali 1:500

1.5. Wizja lokalna w terenie

2.0. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest wykonanie aktualizacji stanu istnejącej zieleni dla zadania „Analiza funkcjonalno – użytkowa możliwości zagospodarowania nieruchomości Gminy Miasta Gdańska – działek 429, 430, 431/8, 431/9 i 439/5 obręb 43 przy ul. Legionów / Kościuszki, obiektem o funkcji sportowo – usługowej". W zakresie niniejszgo opracowania jest przygotowanie gospodarki drzewostanem dla powyższej inwestycji.

3.0. Inwentaryzacja dendrologiczna

3.1. Opis stanu istniejącego - charakterystyka zadrzewienia

Inwentaryzację dendrologiczną przeprowadzono w marcu 2016 r.
W granicach planowanej inwestycji łącznie zinwentaryzowano 60 pozycji, w tym około 43 szt. drzew oraz ponad 203 m^2 powierzchni krzewów i podrostu drzew.

W granicach opracowania, po przeprowadzonej inwentaryzacji dendrologicznej, rozpoznano 10 gatunków drzew liściastych, 1 gatunek drzew iglastych, 11 gatunków krzewów liściastych oraz 1 gatunek roślin jednoliściennych zimozielonych. Na terenie opracowania licznie występowały okazy z gatunku klon pospolity, lipa szerokolistna i morwa biała. Gatunkiem krzewów licznie występującym jest jaśminowiec wonny, lilak pospolity, róża pomarszczona oraz irga rozkrzewiona Zróżnicowanie gatunkowe jak i przedział wiekowy zinwentaryzowanej roślinności jest duże. W granicach Inwestycji występuje topola mieszańcowa o rozmiarach drzewa pomnikowego.

Na terenie w/w Inwestycji znajduje się zarówno zieleń pochodzenia antropogenicznego, jak również roślinność powstała drogą naturalnej sukcesji. Zieleń urządzona, wprowadzona przez człowieka w krajobraz zurbanizowany występuje w formie rzędowych nasadzeń drzew w zadłuż Al. Legionów, wokół budynku szkoły, a także wzdłuż ogrodzenia i część zieleni za pawilonami. W śród zieleni za pawilonami sporadycznie towarzyszy roślinność powstała samoistnie.

3.2. Metodyka prac inwetaryzacyjnych

Dla potrzeb projektowych wykonano inwentaryzację dendrologiczną na powierzchni określonej rozwiązaniem przestrzennym. Prace pomiarowe wykonano bezpośrednio w terenie, określając gatunki drzew i krzewów. Drzewa i krzewy zlokalizowano na planie sytuacyjnym, opisano kolejnym numerem inwentaryzacyjnym i przedstawiono w układzie tabelarycznym – tabela Nr 1.

W tabeli inwentaryzacyjnej przedstawiono w kolejnych kolumnach:

1) numery inwentaryzacyjne drzew i krzewów;
2) łacińską nazwę gatunkową drzew i krzewów;
3) polską nazwę gatunkową drzew i krzewów;
4) obwód pnia drzewa lub obwody rozgałęzień pnia mierzone na wys. 1.3m od gruntu, podane w cm (cyfry oddzielone ukośnikiem odnoszą się do 1 drzewa wielopniowego, cyfry po przecinku dotyczą kolejnego drzewa)
5) średnica korony pojedynczych drzew mierzona w metrach (dla drzew w grupach nie podaje się zasięgu korony);

6) orientacyjna wysokość drzew lub grupy drzew, krzewów i podrostu podana w metrach;
7) stan zdrowotny podawany szacunkowo w procentach z objaśnieniem uszkodzenia w uwagach; drzewa, którym nadano ponad 50% są zaliczane do wycinki sanitarnej ze względów bezpieczeństwa,
8) liczba drzew znajdująca się pod danym nr inwetaryzacyjnym;
9) powierzchnia podana w m^2 zajmowana przez krzewy (pojedyncze krzewy oraz grupy krzewów) oraz drzewa o obwodach pni mniejszych niż 25 lub 35 cm na wysokości 5 cm (pojedyncze drzewa i skupiny podrostu);

10) w uwagach jest informacja odnośnie:
- krzewów, których wiek nie przekracza 10 lat,
- podrostu drzew, których obwody pni na wys. 5 cm nie przekraczają 25 lub 35 cm,
- stanu zdrowotnego drzew i krzewów,
- formy w jakiej występują pojedyncze drzewa i krzewy,
- stopnia zakrzewienia powierzchni wskazanej na mapie,

3.3. TABELA NR 1 Inwentaryzacja dendrologiczna

nr inw.	*nazwa łacińska*	*nazwa polska*	*obwód pnia [cm]*	*zasięg korony [m]*	*wyso-kość [m]*	*% zniszcz .*	*ilość drzew [szt.]*	*pow. krzew. [m²]*	*uwagi*
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	*Syringa vulgaris*	lilak pospolity	x	x	1.5	x	x	15	skupina >10 lat
2.	*Syringa vulgaris*	lilak pospolity	x	x	3	20	x	42	wyłamane gałązie; posusz
3.	*Acer platanoides*	klon pospolity	43	9	11	10	1	x	pień pochylony w stronę ogrodzenia; jemioła; posusz
4.	*Acer platanoides*	klon pospolity	32/23	2	3	50	1	x	drzewo dwupniowe; zdarta kora z pnia; przycięty na wys.3m
5.	*Philadelphus sp.*	jaśminowec	x	1	2.5	x	x	3	3 szt. krzewów
6.	*Betula pendula*	brzoza brodawkowata	45	5	7	x	1	x	
7.	*Philadelphus sp.*	jaśminowec	x	x	4	x	x	4	skupina
8.	*Crataegus monogyna*	głóg jednoszyjkowy	27/26	5	7	x	1	x	
9.	*Rosa rugosa*	róża pomarszczona	x	x	1.8	20	x	32	posusz
10.	*Acer platanoides*	klon pospolity	19	2	4	x	1	x	
11.	*Acer platanoides*	klon pospolity	19	2	2	x	1	x	
12.	*Acer platanoides*	klon pospolity	19	2	1.5	x	1	x	
13.	*Sambucus nigra*	bez czarny	x	3	3	x	x	4	
14.	*Acer platanoides*	klon pospolity	45	5	6	20	1	x	pękniecie mrozowe wzdłuż pnia
15.	*Acer platanoides*	klon pospolity	44	5	6	40	1	x	rozległe pękniecie mrozowe wzdłuż pnia

16.	*Acer platanoides*	klon pospolity	29	4	6	x	1	x	
17.	*Acer platanoides*	klon pospolity	18	2	5	x	1	x	
18.	*Acer platanoides*	klon pospolity	26/18	2	6	x	1	x	drzewo dwupniowe
19.	*Betula pendula*	brzoza brodawkowata	66	5	8	x	1	x	
20.	*Acer campestre*	klon polny	38/27	5	6	x	1	x	drzewo dwupniowe
21.	*Fraxinus excelsior*	jesion wyniosły	58/29	6	7	x	1	x	drzewo dwupniowe
22.	*Sambucus nigra*	bez czarny	25/48/40/36/28	5	5	x	1	x	forma drzewiasta, wielopniowa
23.	*Acer pseudoplatanus*	klon jawor	61/55	6	8	x	1	x	drzewo dwupniowe
24.	*Fagus sylvatica*	buk pospolity	60/25	6	7	x	1	x	drzewo dwupniowe
25.	*Philadelphus sp.*	jaśminowec	x	x	3	x	x	17	
26.	*fagus sylvatica*	buk pospolity	49	6	7	x	1	x	
27.	*Acer pseudoplatanus*	klon jawor	18	1	4	x	x	1	1 drzewo >25cm obwodu na wys. 5 cm.
28.	*Rosa rugosa*	róża pomarszczona	x	x	1.6 - 1.8	x	x	6	
29.	*Rosa rugosa*	róża pomarszczona	x	x	1.7	x		2	skupina krzewów poprzerastana samosiewem drzew
	Acer pseudoplatanus	klon jawor	x	x	2 - 3	x	x	2	samosiew drzew >25 cm obwodu na wys. 5m.
30.	*Crataegus monogyna*	głóg jednoszyjkowy	40/25/20/20/18/17/14/15/14	6	7	x	1	x	drzewo wielopniowe
31.	*Philadelphus sp.*	jaśminowec	x	x	3	x	x	11	
32.	*Crataegus monogyna*	głóg jednoszyjkowy	x	x	3	x	x	5	forma krzewiasta
33.	*rosa sp.*	róża	x	x	0.8	x	x	1	
34.	*Cornus alba*	dereń biały	x	x	2	30	x	6	wyłamane gałęzie; posusz
35.	*Populus euroamericana*	topola euroamerykańska	315/250	12	18	10	1	x	drzewo dwupniowe o parametrach pomnikowych; w koronie wyst. posusz i jemioła
36.	*Cotoneaster divaricatus*	irga rozkrzewiona	x	x	1.5 - 1.8	x	x	47	
37.	*Pinus nigra*	sosna czarna	55	4	5	10	1	x	wycięte dolne

									gałezie
38.	*Buxus sempervirens*	bukszpan wieczniezielony	x	x	0.5	x	x	0,5	
39.	*Rhododendron*	różanecznik	x	x	0.3	x	x	0,5	2 szt. > 10 lat
	Hydrangea macrophylla	hortensja ogrodowa	x	x	0.4	x	x	1,5	4 szt. > 10 lat
	Euonymus fortunei	trzmielina Fortune'a	x	x	0.8	40	x	0,5	2 szt. > 10 lat szczepione na pniu; uszkodzenia mrozowe
	Yucca filamentosa	jukka kalifornijska	x	x	0.3 - 0.5	x	x	2	8szt. > 10 lat
40.	*Morus alba*	morwa biała	110	5	8	20	1	x	cięcia w koronie;
41.	*Morus alba*	morwa biała	50/51	4	6	70	1	x	drzewo dwupniowe; cięcia w koronie; posusz w koronie; brak tkanki kalusowej, odpada kora wokół pnia
42.	*Tilia platyphyllos*	lipa szerokolistna	136	5	8	30	1	x	cięcia w koronie; posusz w koronie;
43.	*Morus alba*	morwa biała	61	4	6	30	1	x	cięcia w koronie; pohylona w stronę jezdni
44.	*Morus alba*	morwa biała	59/71/49	7	8	20	1	x	drzewo trzypniowe; cięcia w koronie
45.	*Tilia platyphyllos*	lipa szerokolistna	130	5	8	50	1	x	cięcia w koronie; posusz w koronie; ubytek kominowy w pniu
46.	*Morus alba*	morwa biała	59/47	5	6	30	1	x	drzewo dwupniowe; cięcia w koronie; pochylona w stronę jezdni
47.	*Tilia platyphyllos*	lipa szerokolistna	160	6	8	20	1	x	cięcia w koronie
48.	*Morus alba*	morwa biała	76/61/81	7	8	20	1	x	drzewo trzypniowe; cięcia w koronie
49.	*Tilia platyphyllos*	lipa szerokolistna	112	5	7	20	1	x	cięcia w koronie
50.	*Tilia platyphyllos*	lipa szerokolistna	173	7	8	20	1	x	cięcia w koronie
51.	*Tilia platyphyllos*	lipa szerokolistna	116	5	7	20	1	x	cięcia w koronie
52.	*Acer platanoides*	klon pospolity	85	4	6	20	1	x	cięcia w koronie
53.	*Acer platanoides*	klon pospolity	137	5	6	30	1	x	cięcia w koronie; posusz w koronie
54.	*Tilia platyphyllos*	lipa szerokolistna	160	6	9	15	1	x	cięcia w koronie; odrosty przy szyjce koreniowej
55.	*Tilia*	lipa szerokolistna	154	6	9	15	1	x	cięcia w koronie;

	platyphyllos								odrosty przy szyjce koreniowej
56.	*Tilia platyphyllos*	lipa szerokolistna	153	7	10	15	1	x	wycięte dolne gałezie
57.	*Tilia platyphyllos*	lipa szerokolistna	117	6	8	15	1	x	wycięte dolne gałezie
58.	*Tilia platyphyllos*	lipa szerokolistna	164	6	7	30	1	x	cięcia w korone; wyniesiony system korzeniowy
59.	*Tilia platyphyllos*	lipa szerokolistna	158	8	9	20	1	x	wyniesiony system koreniowy
60.	*Acer platanoides*	klon pospolity	200	10	12	20	1	x	wyniesiony system koreniowy; pochylony w stronę pawilonów
łączna ilość sztuk drzew							**43**		
łączna ilość m² krzewów i drzew o ob. <25 cm i 35 cm na wys. 5 cm								**203**	

4.0. Gospodarka drzewostanem

4.1. Wycinki

Gospodarka drzewostanem obejmuje:
/ w wykazie podano numery wg tabeli inwentaryzacyjnej zieleni /

wycinka drzew kolidujących z planowaną inwestycją:

nr inwent.	nazwa drzewa	obwód pnia w pierśnicy [cm]	Ilość sztuk	nr działki	obręb
3	klon pospolity	43	1	431/9	0043
6	brzoza brodawkowata	45	1	430	0043
8	głóg jednoszyjkowy	27/26	1	430	0043
10	klon pospolity	19	1	430	0043
11	klon pospolity	19	1	430	0043
12	klon pospolity	19	1	430	0043
14	klon pospolity	45	1	430	0043
15	klon pospolity	44	1	430	0043
16	klon pospolity	29	1	430	0043
17	klon pospolity	18	1	430	0043
18	klon pospolity	26/18	1	430	0043
19	brzoza brodawkowata	66	1	430	0043
20	klon polny	38/27	1	430	0043
21	jesion wyniosły	58/29	1	430	0043
22	bez czarny	25/48/40/36/28	1	430	0043
23	klon jawor	61/55	1	430	0043
24	buk pospolity	60/25	1	430	0043
26	buk pospolity	49	1	430	0043
30	głóg jednoszyjkowy	40/25/20/20/18/17/ 14/15/14	1	430	0043
31	topola euroamerykańska	315/250	1	431/9	0043
37	sosna czarna	55	1	431/9	0043

56	lipa szerokolistna	153	1	432	0043
57	lipa szerokolistna	117	1	432	0043
58	lipa szerokolistna	164	1	429	0043
razem do usunięcia:			**24**	**drzewa**	

wycinka sanitarna drzew:

nr inwent.	nazwa drzewa	obwód pnia w pierśnicy [cm]	Ilość sztuk	nr działki	obręb
4	klon pospolity	32/23	1	431/9	0043
razem do usunięcia sanitarnego:			**1**	**drzewo**	

wycinka krzewów kolidujących z planowaną inwestycją:

nr inwent.	nazwa krzewu	powierzchnia [m^2]	nr działki	obręb
2	lilak pospolity	42	431/9	0043
5	jaśminowec	3	430	0043
7	jaśminowec	4	430	0043
9	róża pomarszczona	32	430	0043
13	bez czarny	4	430	0043
25	jaśminowec	17	430	0043
28	róża pomarszczona	6	430	0043
29	róża pomarszczona	2	430	0043
31	jaśminowec	11	430	0043
32	głóg jednoszyjkowy	5	430	0043
33	róża	1	431/9	0043
34	dereń biały	6	431/9	0043
36	irga rozkrzewiona	47	431/9	0043
razem do usunięcia:		**180**	**krzewów**	

- **wycinka drzew o obwodzie pnia poniżej 25 cm i 35 cm mierzonego na wysokości 5 cm:**

  27 – klon jawor (1m^2)
  29 – klon jawor (2m^2)
  łącznie wycinka obejmuje <u>3 m^2</u> podrostu drzew

- **wycinka krzewów poniżej 10 lat:**

  1 – lilak pospolity (15m^2)
  38 – bukszpan wieczniezielony (0,5m^2)
  39 – różanecznik (0,5m^2), hortensja ogrodowa (1,5m^2), trzmielina Fortune'a (0,5m^2), jukka kalifornijska (2m^2)
  łącznie wycinka obejmuje <u>20 m^2</u> krzewów poniżej 10 lat

4.2. Zabezpieczenie drzew na czas budowy

a) zabezpieczenie pni

na czas trwania budowy, pnie drzew należy zabezpieczyć za pomocą odeskowania;
pnie drzew przed odeskowaniem należy owinąć matami słomianymi lub trzcinowymi albo rurą PCV;
odeskowanie powinno uwzględniać kształt pnia i być wykonane w taki sposób, aby deski przylegały możliwie największą powierzchnią do pnia;
deski użyte do ochrony pni powinny okrywać pień do podstawy korony i być zamontowane w sposób nie szkodzący drzewom;
deski mocować za pomocą odrutowania lub olinowania linami włókiennymi;

nie stosować gwoździ!

• drzewa do zabezpieczenia odeskowaniem:
59 – lipa szerokolistna ob. pnia 158cm
60 – klon pospolity ob. pnia 200cm
60 - łącznie do zabezpieczenia odeskowaniem przeznaczono 2 sztuki drzew

b) zabezpieczenie korzeni
jeżeli zachodzi potrzeba przeprowadzania prac wykopowych w bezpośrednim sąsiedztwie drzew należy zachować szczególna ostrożność, ponieważ systemy korzeniowe dojrzałych drzew są bardzo rozległe, prace w obrębie strefy korzeniowej należy wykonywać ręcznie – ciężki sprzęt powoduje rozległe uszkodzenia korzeni drzew – minimalny obszar robót do ręcznego wykonania wokół drzew należy przyjąć obrys korony drzewa;
prace te należą do robót „zanikających", dlatego powinny być wykonywane pod stałą kontrolą inspektora nadzoru;
prace te najlepiej wykonywać w czasie pogody pochmurnej lub deszczowej;
odsłonięte korzenie należy jak najszybciej przykryć gruntem, a jeśli to niemożliwe, należy je zabezpieczyć przed przesychaniem przykrywając matami jutowymi; nie należy ciąć korzeni o średnicy przekroju powyżej 2 cm.
do ewentualnego wycinania korzeni należy użyć ostrych narzędzi ręcznych, czysto ucięte korzenie regenerują się szybko i nie ulegają gniciu w takim stopniu, jak korzenie urwane czy wyszarpane;
powierzchnia cięć korzeni musi być zabezpieczona impregnatem oleistym;
po wycięciu korzeni należy proporcjonalnie zmniejszyć masę asymilacyjną drzewa, redukując koronę; cięcia w koronie należy wykonać w bardzo ograniczonym zakresie, pod ścisłą kontrolą inspektora nadzoru ds. zieleni!;
po zabiegach związanych z wycięciem korzeni, zabezpieczone impregnatem korzenie należy okryć warstwą ziemi żyznej wymieszanej z preparatem mikoryzowym;
drogi dojazdowe i składowanie materiałów dopuszczalne jest poza zasięgiem korony, w odległości co najmniej 2m na zewnątrz obrysu korony drzewa;
po wykonaniu zabiegów w obrębie strefy korzeniowej, drzewo należy obficie podlać;

• drzewa do zabezpieczenia systemu korzeniowego:
59 – lipa szerokolistna ob. pnia 158cm
60 – klon pospolity ob. pnia 200cm
łącznie do zabezpieczenia systemu korzeniowego przeznaczono 2 sztuki drzew

5.0. Projektowane drzewa

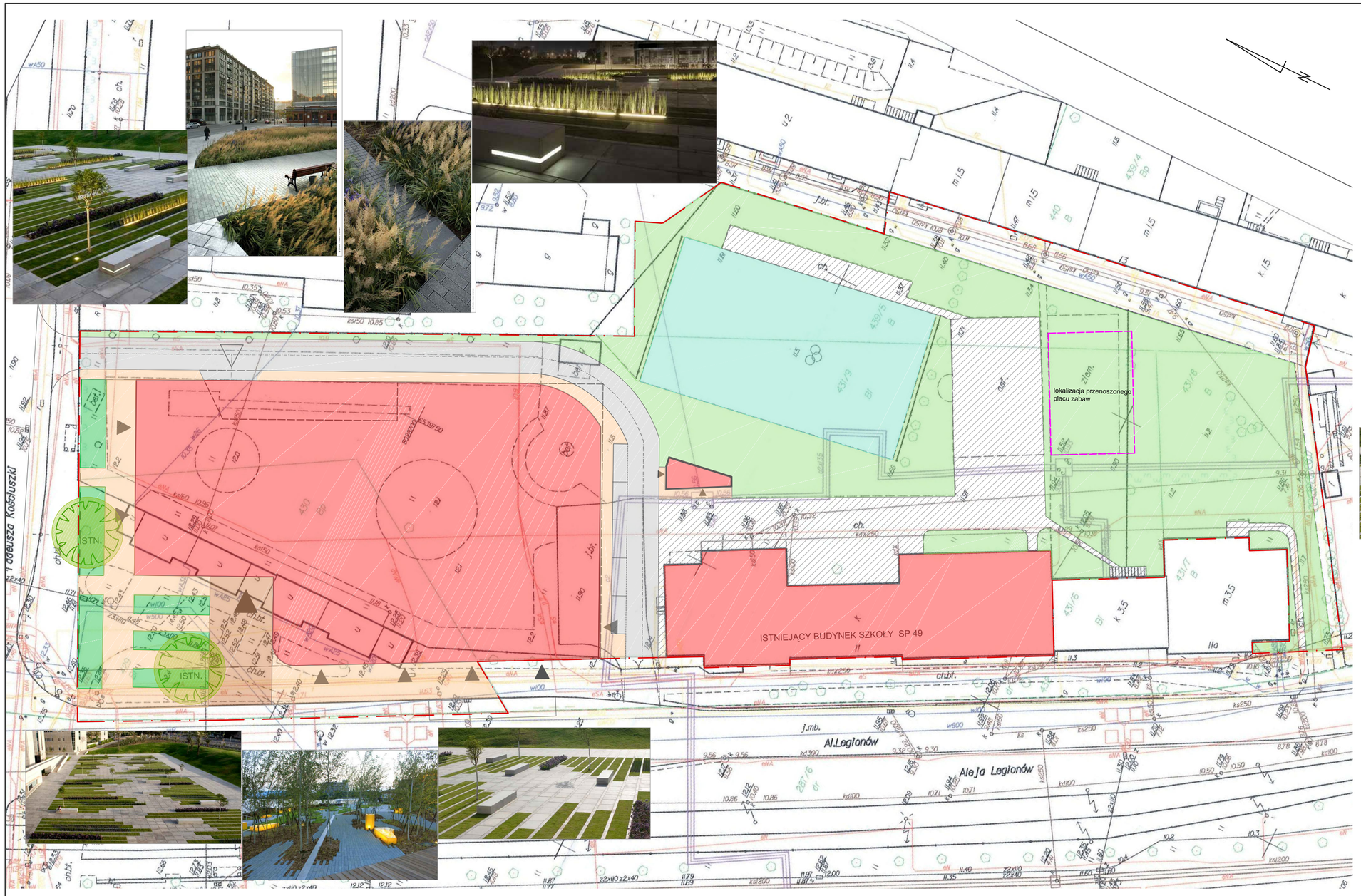
Zgodnie z zapisem MPZP należy wprowadzić nasadzenia zamienne w ilości 5 szt. drzew za usunięte 1 drzewo. Drzewa przeznaczone do nasadzeń powinny być powyżej 10 lat, z dobrze wykształconą koroną, o obwodzie pnia powyżej 16cm.
Ilosć projektowanych drzew 125 szt. (w zamian zausunięcie 25 szt drzew)

6.0. Bilans terenów zieleni

Powierzchnia krzewów na placu		279 m^2
Powierzchnia trawników na terenie płaskim		3857,5 m^2
	Razem	**4136,5 m^2**

Opis opracowała:

Halina Pawłowska



LEGENDA

- granica opracowania - działki GMG 429, 430, 431/8, 431/9, 439/5 obręb 43
- projektowany budynek
- istniejące boisko
- projektowana zieleń niska (trawniki, krzewy)
- istniejąca zieleń
- projektowane ciągi jezdne
- projektowane ciągi piesze
- istniejące ciągi piesze
- istniejące drzewa możliwe do zachowania w wariancie W2

inspiracje do aranżacji placu

Rozwiązania zawarte w niniejszym opracowaniu podlegają ochronie prawa autorskiego i mogą być powielane oraz udostępniane osobom trzecim jedynie przez Zamawiającego w zakresie określonym w umowie o przeniesienie praw autorskich lub na podstawie pisemnego zezwolenia w/w Biura z zastrzeżeniem wszelkich skutków prawnych

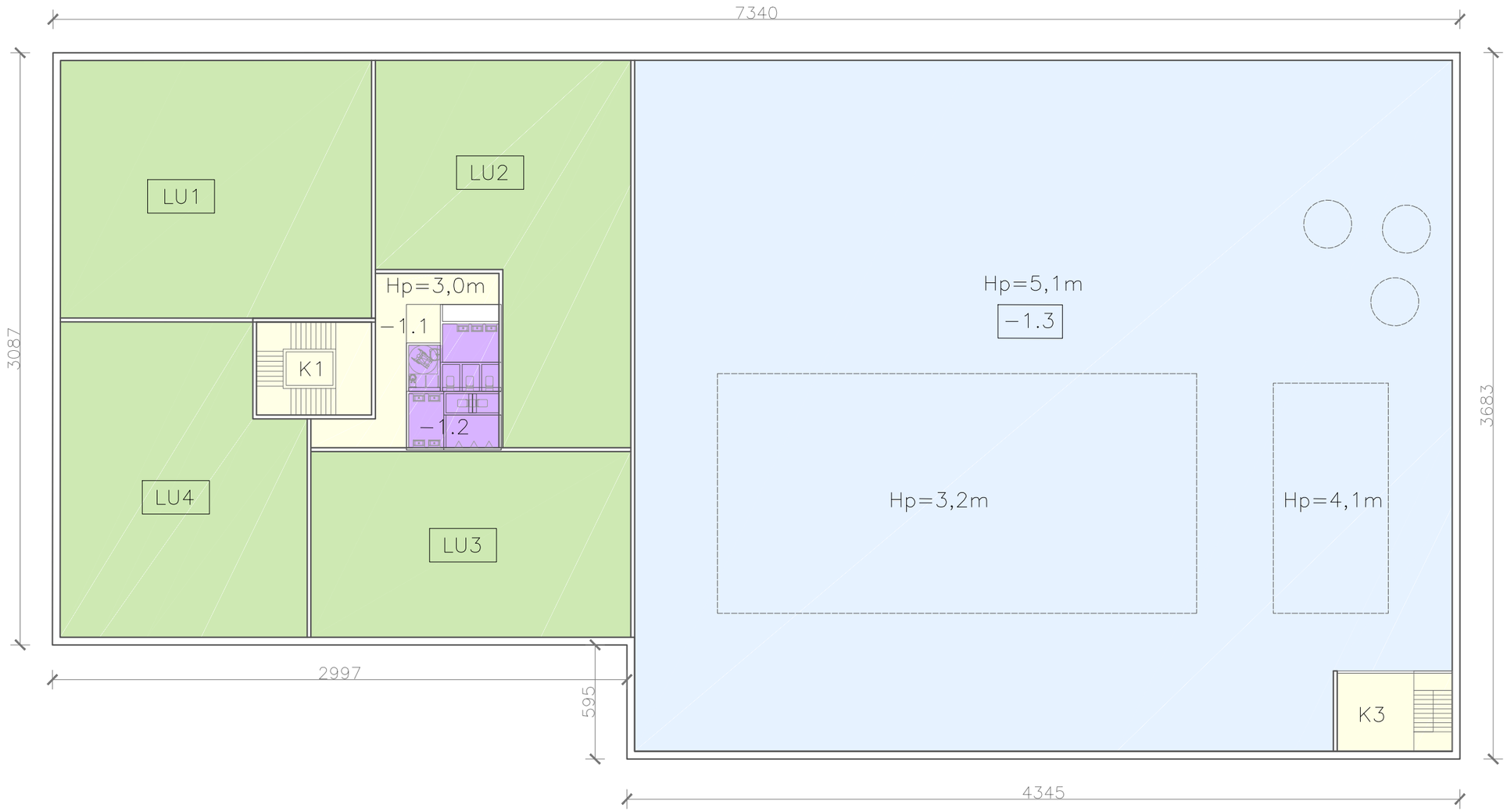
BPBK s.a.
Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego spółka akcyjna w Gdańsku
80-237 Gdańsk, ul. Jana Uphagena 27
tel. 058 341-40-11; fax 058 341-89-46

ANALIZA FUNKCJONALNO – UŻYTKOWA
MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI GMG
OBIEKTEM O FUNKCJI SPORTOWO – USŁUGOWEJ
DZIAŁKI GMINNE NR 429, 430, 431/8, 431/9, 439/5 obręb 43

PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Stadium opracowania:	KONCEPCJA		
Data: 03. 2016	Skala: 1:500		Rys nr 1
Nr zlec: 0339	Nr arch:		

Projektant:	mgr inż. arch. Małgorzata Rychtowska	specj. architektoniczna upr. nr 174/Gd/01	
Opracowanie:	inż. arch. Anna Małgorzata Gałas	specj. – upr. nr –	
	–	specj. – upr. nr –	
	–	specj. – upr. nr –	
Sprawdzający:	mgr inż. arch. Sławomir Bryczkowski	specj. architektoniczna upr. nr PO/KK/121/06	



LEGENDA
- funkcje basenu
- funkcje sanitarne
- lokale handlowe/usługowe
- lokale użytkowe
- komunikacja
- garaż/parking

nr	nazwa	pow.
K1	klatka schodowa	29,1
K3	klatka schodowa	24,5
LU1	lokal użytkowy	218,0
LU2	lokal użytkowy	207,4
LU3	lokal użytkowy	161,5
LU4	lokal użytkowy	197,2
−1.1	hall	31,2
−1.2	łazienki	28,4
−1.3	zaplecze tech. basenu	1510,7
SUMA		2408

Rozwiązania zawarte w niniejszym opracowaniu podlegają ochronie prawa autorskiego i mogą być powielane oraz udostępniane osobom trzecim jedynie przez Zamawiającego w zakresie określonym w umowie o przeniesienie praw autorskich lub na podstawie pisemnego zezwolenia w/w Biura z zastrzeżeniem wszelkich skutków prawnych

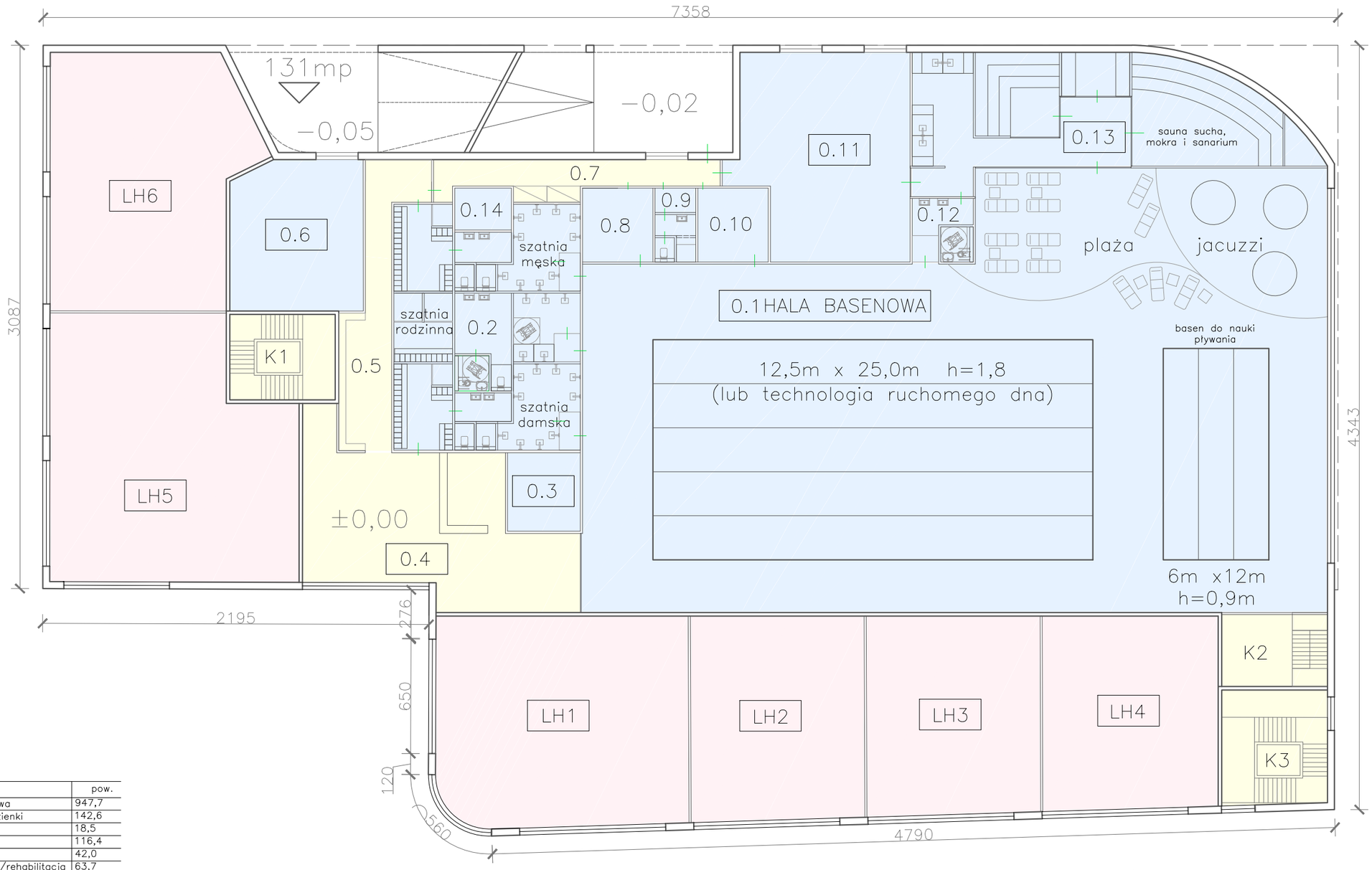
BPBK s.a.
Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego spółka akcyjna w Gdańsku
80−237 Gdańsk, ul. Jana Uphagena 27
tel. 058 341−40−11; fax 058 341−89−46

ANALIZA FUNKCJONALNO − UŻYTKOWA
MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI GMG
OBIEKTEM O FUNKCJI SPORTOWO − USŁUGOWEJ
DZIAŁKI GMINNE NR 429, 430, 431/8, 431/9, 439/5 obręb 43

WARIANT 2 POZIOM -1

Stadium opracowania:	KONCEPCJA		
Data: 03. 2016	Skala: 1:250		3/W2 Rys nr
Nr zlec: 0339	Nr arch:		

Projektant:	mgr inż. arch. Małgorzata Rychtowska	specj. architektoniczna upr. nr 174/Gd/01	
Opracowanie:	inż. arch. Anna Małgorzata Gałas	specj. – upr. nr –	
	–	specj. – upr. nr –	
	–	specj. – upr. nr –	
Sprawdzający:	mgr inż. arch. Sławomir Bryczkowski	specj. architektoniczna upr. nr PO/KK/121/06	



LEGENDA
- funkcje basenu
- funkcje sanitarne
- lokale handlowe/usługowe
- lokale użytkowe
- komunikacja
- garaż/parking

nr	nazwa	pow.
0.1	hala basenowa	947,7
0.2	szatnie i łazienki	142,6
0.3	magazyn	18,5
0.4	hall	116,4
0.5	hall	42,0
0.6	pom. fitness/rehabilitacja	63,7
0.7	hall	28,9
0.8	pom. ratowników	16,8
0.9	łazienka	9,7
0.10	pom. trenerów	16,8
0.11	pom. fitness	109,2
0.12	WC	12,6
0.13	sauny	13,7
0.14	magazyn	7,7
LH1	lokal handlowy/usługowy	170,0
LH2	lokal handlowy/usługowy	114,4
LH3	lokal handlowy/usługowy	111,3
LH4	lokal handlowy/usługowy	109,4
LH5	lokal handlowy/usługowy	195,1
LH6	lokal handlowy/usługowy	155,6
K1	klatka schodowa	29,1
K2	klatka schodowa	24,5
K3	klatka schodowa	39,0
SUMA		2494,7

Rozwiązania zawarte w niniejszym opracowaniu podlegają ochronie prawa autorskiego i mogą być powielane oraz udostępniane osobom trzecim jedynie przez Zamawiającego w zakresie określonym w umowie o przeniesienie praw autorskich lub na podstawie pisemnego zezwolenia w/w Biura z zastrzeżeniem wszelkich skutków prawnych

BPBK s.a.
Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego spółka akcyjna w Gdańsku
80-237 Gdańsk, ul. Jana Uphagena 27
tel. 058 341-40-11; fax 058 341-89-46

ANALIZA FUNKCJONALNO – UŻYTKOWA
MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI GMG
OBIEKTEM O FUNKCJI SPORTOWO – USŁUGOWEJ
DZIAŁKI GMINNE NR 429, 430, 431/8, 431/9, 439/5 obręb 43

WARIANT 2 POZIOM 0

Stadium opracowania:	KONCEPCJA		
Data: 03. 2016	Skala: 1:250		4/W2 Rys nr
Nr zlec: 0339	Nr arch:		

Projektant:	mgr inż. arch. Małgorzata Rychtowska	specj. architektoniczna / upr. nr 174/Gd/01	
Opracowanie:	inż. arch. Anna Małgorzata Gałas	specj. – / upr. nr –	
	–	specj. – / upr. nr –	
	–	specj. – / upr. nr –	
Sprawdzający:	mgr inż. arch. Sławomir Bryczkowski	specj. architektoniczna / upr. nr PO/KK/121/06	

LEGENDA
- funkcje basenu
- funkcje sanitarne
- lokale handlowe/usługowe
- lokale użytkowe
- komunikacja
- garaż/parking

nr	nazwa	pow.
K1	klatka schodowa	29,0
K3	klatka schodowa	29,7
K4	klatka schodowa	25,0
LU5	lokal użytkowy	270,2
LU6	lokal użytkowy	433,8
LU7	lokal użytkowy	471,9
LU8	lokal użytkowy	308,9
LU9	lokal użytkowy	301,3
1.1	parking	789,0
1.2	hall	132,4
1.3	łazienki	28,4
SUMA		2819,6

Rozwiązania zawarte w niniejszym opracowaniu podlegają ochronie prawa autorskiego i mogą być powielane oraz udostępniane osobom trzecim jedynie przez Zamawiającego w zakresie określonym w umowie o przeniesienie praw autorskich lub na podstawie pisemnego zezwolenia w/w Biura z zastrzeżeniem wszelkich skutków prawnych

BPBK s.a.
Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego spółka akcyjna w Gdańsku
80–237 Gdańsk, ul. Jana Uphagena 27
tel. 058 341–40–11; fax 058 341–89–46

ANALIZA FUNKCJONALNO – UŻYTKOWA
MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI GMG
OBIEKTEM O FUNKCJI SPORTOWO – USŁUGOWEJ
DZIAŁKI GMINNE NR 429, 430, 431/8, 431/9, 439/5 obręb 43

WARIANT 2 POZIOM +1

Stadium opracowania:	KONCEPCJA		
Data: 03. 2016	Skala: 1:250	Rys nr	5/W2
Nr zlec: 0339	Nr arch:		

Projektant:	mgr inż. arch. Małgorzata Rychtowska	specj. architektoniczna upr. nr 174/Gd/01	
Opracowanie:	inż. arch. Anna Małgorzata Gałas	specj. – upr. nr –	
	–	specj. – upr. nr –	
	–	specj. – upr. nr –	
Sprawdzający:	mgr inż. arch. Sławomir Bryczkowski	specj. architektoniczna upr. nr PO/KK/121/06	

LEGENDA

- funkcje basenu
- funkcje sanitarne
- lokale handlowe/usługowe
- lokale użytkowe
- komunikacja
- garaż/parking

nr	nazwa	pow.
K1	klatka schodowa	27,7
K3	klatka schodowa	29,7
K4	klatka schodowa	25,0
+2.1	parking	2776,2
SUMA		2858,6

Rozwiązania zawarte w niniejszym opracowaniu podlegają ochronie prawa autorskiego i mogą być powielane oraz udostępniane osobom trzecim jedynie przez Zamawiającego w zakresie określonym w umowie o przeniesienie praw autorskich lub na podstawie pisemnego zezwolenia w/w Biura z zastrzeżeniem wszelkich skutków prawnych

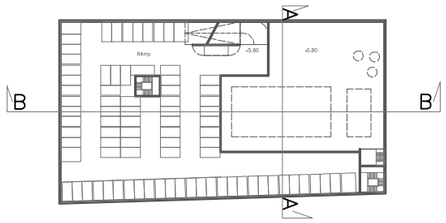
BPBK s.a.
Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego spółka akcyjna w Gdańsku
80-237 Gdańsk, ul. Jana Uphagena 27
tel. 058 341-40-11; fax 058 341-89-46

ANALIZA FUNKCJONALNO – UŻYTKOWA
MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI GMG
OBIEKTEM O FUNKCJI SPORTOWO – USŁUGOWEJ
DZIAŁKI GMINNE NR 429, 430, 431/8, 431/9, 439/5 obręb 43

WARIANT 2 POZIOM +2

Stadium opracowania:	KONCEPCJA		
Data: 03. 2016	Skala: 1:250	Rys nr	6/W2
Nr zlec: 0339	Nr arch:		

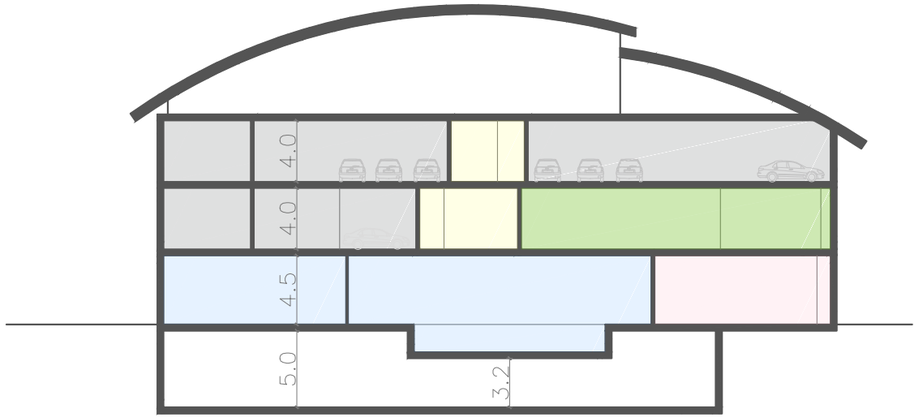
Projektant:	mgr inż. arch. Małgorzata Rychtowska	specj. architektoniczna upr. nr 174/Gd/01	
Opracowanie:	inż. arch. Anna Małgorzata Gałas	specj. – upr. nr –	
	–	specj. – upr. nr –	
	–	specj. – upr. nr –	
Sprawdzający:	mgr inż. arch. Sławomir Bryczkowski	specj. architektoniczna upr. nr PO/KK/121/06	



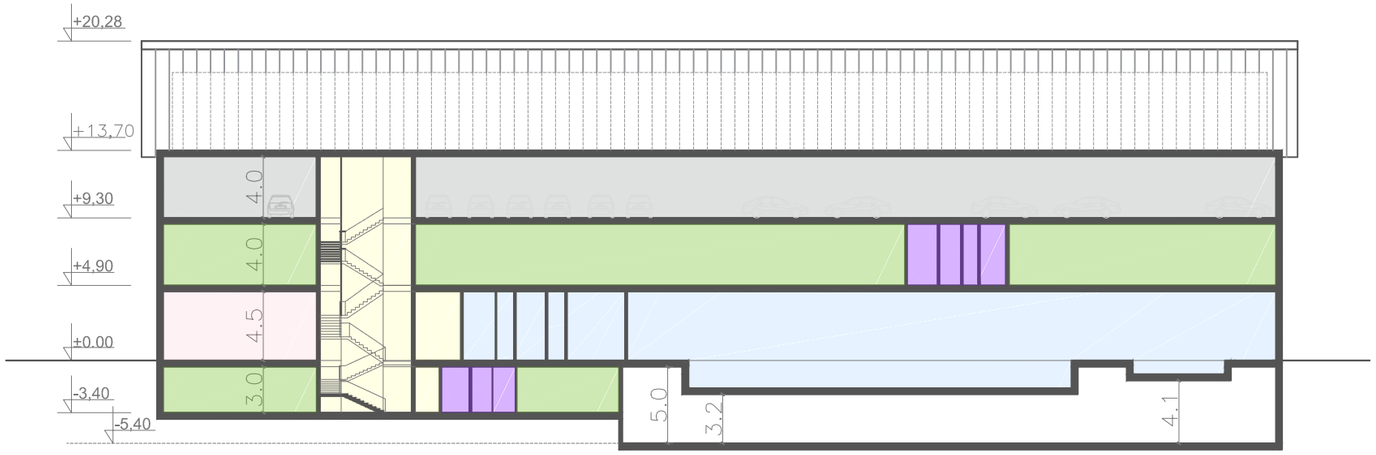
LEGENDA

- funkcje basenu
- funkcje sanitarne
- lokale handlowe/usługowe
- lokale użytkowe
- komunikacja
- garaż

A – A



B – B



0 1 5 10 20 30 40 50m

Rozwiązania zawarte w niniejszym opracowaniu podlegają ochronie prawa autorskiego i mogą być powielane oraz udostępniane osobom trzecim jedynie przez Zamawiającego w zakresie określonym w umowie o przeniesienie praw autorskich lub na podstawie pisemnego zezwolenia w/w Biura z zastrzeżeniem wszelkich skutków prawnych

BPBK s.a.
Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego spółka akcyjna w Gdańsku
80–237 Gdańsk, ul. Jana Uphagena 27
tel. 058 341–40–11; fax 058 341–89–46

ANALIZA FUNKCJONALNO – UŻYTKOWA
MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI GMG
OBIEKTEM O FUNKCJI SPORTOWO – USŁUGOWEJ
DZIAŁKI GMINNE NR 429, 430, 431/8, 431/9, 439/5 obręb 43

WARIANT 2 - PRZEKROJE

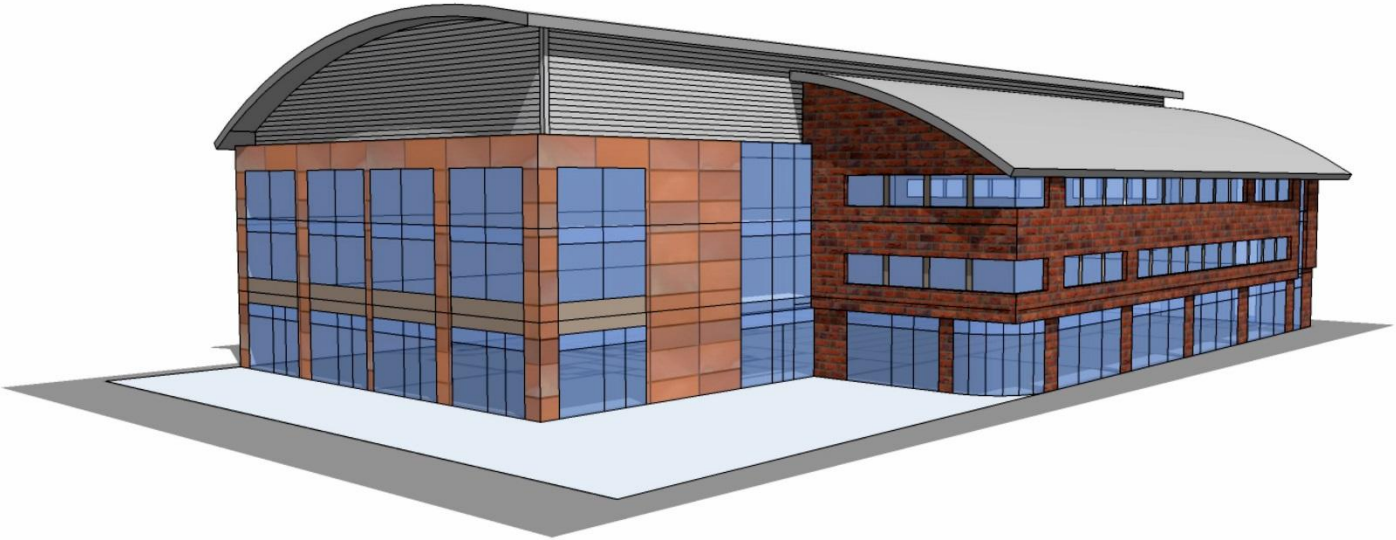
Stadium opracowania:	KONCEPCJA		
Data: 03. 2016	Skala: b/s		7/W2
Nr zlec: 0339	Nr arch:		Rys nr

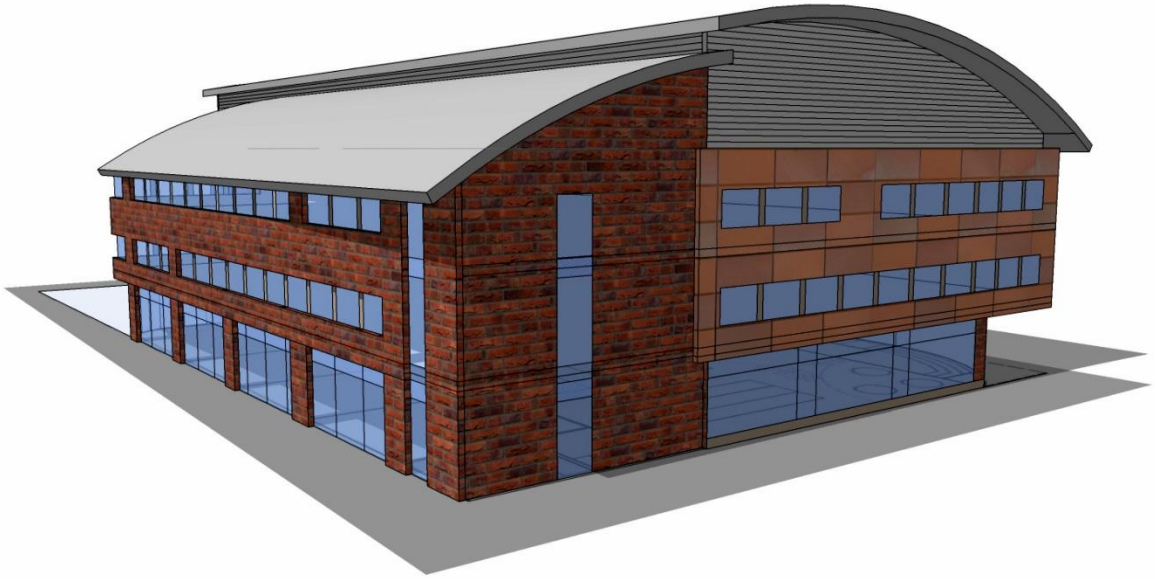
Projektant:	mgr inż. arch. Małgorzata Rychtowska	specj. upr. nr	architektoniczna 174/Gd/01
Opracowanie:	inż. arch. Anna Małgorzata Gałas	specj. upr. nr	– –
	–	specj. upr. nr	– –
	–	specj. upr. nr	– –
Sprawdzający:	mgr inż. arch. Sławomir Bryczkowski	specj. upr. nr	architektoniczna PO/KK/121/06

WIDOK PIERZEI UL. LEGIONÓW

WIDOK OD STRONY PLACU UL. LEGIONÓW / KOŚCIUSZKI

WIZUALIZACJE BRYŁY





OZNACZENIA

- ISTNIEJĄCE DRZEWA DO ADAPTACJI
- DRZEWA DO WYCINKI
- KRZEWY DO WYCINKI
- DRZEWA >25 LUB 35CM I KRZEWY > 10 LAT DO USUNIĘCIA
- BRAK DRZEWA W TERENIE
- DRZEWA DO ZABEZPIECZENIA ODESKOWANIEM
- NUMER INWENTARYZACYJNY
- GRANICA DZIAŁKI
- PROJEKTOWANY BUDYNEK

Rozwiązania zawarte w niniejszym opracowaniu podlegają ochronie prawa autorskiego i mogą być powielane oraz udostępniane osobom trzecim jedynie przez Zamawiającego w zakresie określonym w umowie o przeniesienie praw autorskich lub na podstawie pisemnego zezwolenia w/w Biura z zastrzeżeniem wszelkich skutków prawnych

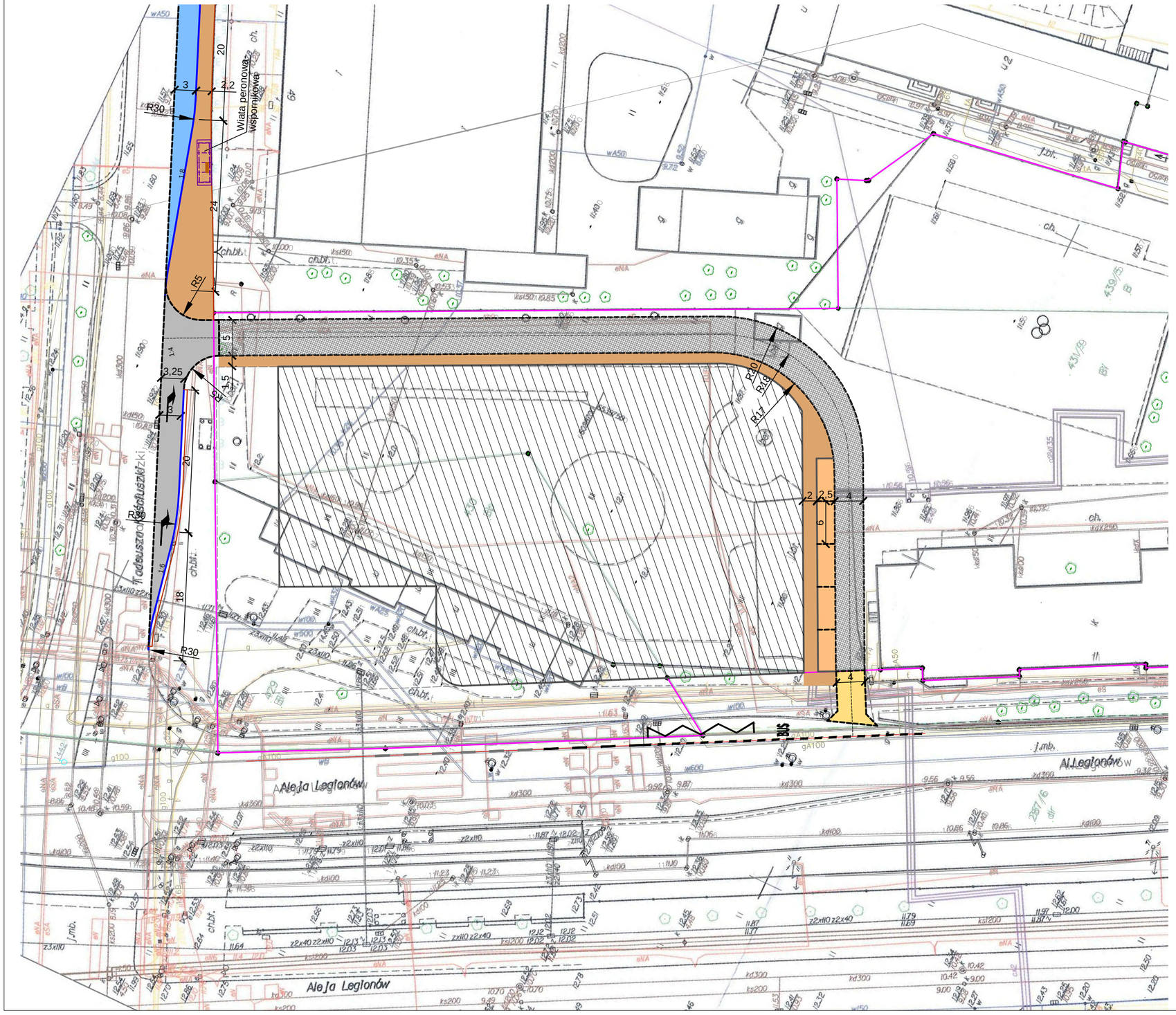
BPBK s.a.
Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego spółka akcyjna w Gdańsku
80–237 Gdańsk, ul. Jana Uphagena 27
tel. 058 341–40–11; fax 058 341–89–46

ANALIZA FUNKCJONALNO – UŻYTKOWA
MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI GMG
OBIEKTEM O FUNKCJI SPORTOWO – USŁUGOWEJ
DZIAŁKI GMINNE NR 429, 430, 431/8, 431/9, 439/5 obręb 43

INWETARYZACJA DENDROLOGICZNA Z GOSPODARKĄ DRZEWOSTANEM

Stadium opracowania:	PROJEKT WYKONAWCZY		
Data: 03. 2016	Skala: 1:500		
Nr zlec: 0339	Nr arch:	Rys nr	1

Projektant:	mgr inż. Halina Pawłowska	specj. insp. nadzoru terenów zieleni upr. nr 306/2010 NOT/Sito	
Opracowanie:	–	specj. – upr. nr –	
	–	specj. – upr. nr –	
	–	specj. – upr. nr –	
Sprawdzający:	inż. Gabriela Kosiedowska	specj. insp. nadzoru terenów zieleni upr. nr 101/2002 NOT/Sito	



Koncepcja drogowa dojazdu do obiektu
Plan sytuacyjny
skala 1:500

LEGENDA:

- GRANICA DZIAŁKI
- PROJEKTOWANY KRAWĘŻNIK (WYS. 12 CM)
- PROJEKTOWANY KRAWĘŻNIK WTOPIONY (WYS. 0-2 CM)
- PROJEKTOWANE OBRZEŻA
- NAWIERZCHNIA ZJAZDU PUBLICZNEGO
- NAWIERZCHNIA ZATOKI AUTOBUSOWEJ
- NAWIERZCHNIA CHODNIKA
- NAWIERZCHNIA DROGI DOJAZDOWEJ
- ZIELEŃ PROJEKTOWANA
- PROJEKTOWANY BUDYNEK
- MIEJSCA POSTOJOWE

Rozwiązania zawarte w niniejszym opracowaniu podlegają ochronie prawa autorskiego i mogą być powielane oraz udostępniane osobom trzecim jedynie przez Zamawiającego w zakresie określonym w umowie o przeniesienie praw autorskich lub na podstawie pisemnego zezwolenia w/w Biura z zastrzeżeniem wszelkich skutków prawnych

BPBK s.a.
Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego spółka akcyjna w Gdańsku
80-237 Gdańsk, ul. Jana Uphagena 27
tel. 058 341-40-11; fax 058 341-89-46

ANALIZA FUNKCJONALNO – UŻYTKOWA,
MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI GMG
OBIEKTEM O FUNKCJI SPORTOWO – USŁUGOWEJ
DZIAŁKI GMINNE NR 429, 430, 431/8, 431/9, 439/5 obręb 43

PLAN SYTUACYJNY

Stadium opracowania:	KONCEPCJA		
Data: 03. 2016	Skala: 1:500		Rys nr 1
Nr zlec: 0339	Nr arch:		

Projektant:	mgr inż. arch. Małgorzata Rychtowska	specj. / upr. nr	architektoniczna / 174/Gd/01
Opracowanie:	mgr inż. Paweł Niewczas	specj. / upr. nr	drogowa / POM/0275/POOD/13
	–	specj. / upr. nr	– / –
	–	specj. / upr. nr	– / –
Sprawdzający:	mgr inż. arch. Sławomir Bryczkowski	specj. / upr. nr	architektoniczna / PO/KK/121/06

BPBK s.a.
Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego spółka akcyjna w Gdańsku

SZACUNKOWE KOSZTY WSKAŹNIKOWE

Analiza funkcjonalno - użytkowa mozliwości zagospodarowania nieruchomości GMG obiektem o funkcji sportowo - usługowej

poziom cen I kw. 2016

WARIANT 2

L.p.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Wartość netto [PLN]
1	2	3	4
1.0	**Roboty przygotowawcze**		**227 454**
1.1	Demontaż urządzeń placu zabaw placu zabaw	całość	11 000
1.2	Rozbiórki obiektów kubaturowych z wywiezieniem elementów z rozbiórek i utylizacją	całość	81 120
1.3	Przebudowa kolizji uzbrojenia	całość	126 650
1.4	Rozbiórka płotu z prefabrykatów betonowych z wywiezieniem materiału z rozbiórki i utylizacją	całość	3 649
1.5	Wycinki i zabezpieczenie drzew na czas budowy	całość	5 035
2.0	**Roboty budowlane**		**15 587 392**
2.1	Fundamentowanie	całość	2 212 799
2.2	Parking podziemny - konstrukcja	całość	0
2.3	Parking na poziomie +1 i+2 - konstrukcja	całość	3 262 770
2.4	Komunikacja - konstrukcja	całość	230 130
2.5	Funkcje basenowe - konstrukcja	całość	2 842 818
2.6	Szatnie - łazienki - konstrukcja	całość	121 986
2.7	Pomieszczenia fitnes / sauny - konstrukcja	całość	128 692
2.8	Lokale usługowe - konstrukcja	całość	1 850 040
2.9	Dach	całość	996 770
2.10	Stan wykończenia wewnętrzny / tynki, malowanie, posadzki, stolarka wewnętrzna	całość	1 354 355
2.11	Elewacje	całość	1 410 156
2.12	Stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna w tym witryny i żaluzje	całość	1 176 876
3.0	**Instalacje wewnętrzne i wyposażenie**		**10 894 220**
3.1	Instalacje wodno-kanalizacyjne	całość	825 825
3.2	Instalacje elektryczne	całość	1 481 326
3.3	Instalacja ogrzewania	całość	2 048 504
3.4	Wentylacja	całość	879 425
3.5	Klimatyzacja	całość	320 602
3.6	Wentylacja pożarowa	całość	73 913
3.7	Instalacje p.poż	całość	283 740
3.8	Instalacje alarmowa i monitoring	całość	1 154 517
3.9	Instalacje teletechniczne	całość	459 113
3.10	Instalacja technologiczna basenowa w tym instalacja uzdatniania wody	całość	2 965 250
3.11	Automatyka instalacji basenowej	całość	102 005
3.12	Dzwigi osobowe	całość	300 000
4.0	**Zagospodarowanie terenu**		**392 270**
4.1	Zagospodarowanie (zieleń)	całość	61 400
4.2	Nowy plac zabaw w nowej lokalizacji	całość	45 000
4.3	Ogrodzenie z siatki	całość	12 250
4.4	Droga dojazdowa	całość	129 000
4.5	Chodnik	całość	144 620
	Razem roboty budowlane		**27 101 336**
	Koszty dodatkowe		
	Nadzory w trakcie realizacji inwestycji		1 084 053
	Dokumentacja techncizna (PB i PW)		1 761 587
	Podatek VAT 23 %		6 887 805
	OGÓŁEM NAKŁADY NA REALIZACJĘ INWESTYCJI		**36 834 781**

BPBK s.a.
Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego spółka akcyjna w Gdańsku

HARMONOGRAM RZECZOWO FINANSOWY

Analiza funkcjonalno - użytkowa mozliwości zagospodarowania nieruchomości GMG obiektem o funkcji sportowo - usługowej

poziom cen I kw. 2016

			WARIANT 2	Miesiące realizacji zamierzenia inwetsycyjnego																	
L.p.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Wartość netto [PLN]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1.0	**Roboty przygotowawcze**		**227 454**	**164 129**	**63 325**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1.1	Demontaż urządzeń placu zabaw placu zabaw	całość	11 000	11 000																	
1.2	Rozbiórki obiektów kubaturowych z wywiezieniem elementów z rozbiórek i utylizacją	całość	81 120	81 120																	
1.3	Przebudowa kolizji uzbrojenia	całość	126 650	63 325	63 325																
1.4	Rozbiórka płotu z prefabrykatów betonowych z wywiezieniem materiału z rozbiórki i utylizacją	całość	3 649	3 649																	
1.5	Wycinki i zabezpieczenie drzew na czas budowy	całość	5 035	5 035																	
2.0	**Roboty budowlane**		**15 587 392**	**737 600**	**1 448 304**	**1 555 511**	**1 107 941**	**1 107 941**	**320 526**	**432 426**	**1 248 118**	**1 357 815**	**1 357 815**	**1 269 793**	**454 101**	**650 247**	**507 851**	**507 851**	**507 851**	**507 851**	**507 851**
2.1	Fundamentowanie	całość	2 212 799	737 600	737 600	737 600															
2.2	Parking podziemny - konstrukcja	całość	0			0	0	0													
2.2	Parking na poziomie +2 - konstrukcja	całość	3 262 770								815 693	815 693	815 693	815 693							
2.3	Komunikacja - konstrukcja	całość	230 130			76 710	76 710	76 710													
2.5	Funkcje basenowe - konstrukcja	całość	2 842 818		710 705	710 705	710 705	710 705													
2.6	Szatnie - łazienki - konstrukcja	całość	121 986			30 497	30 497	30 497	30 497												
2.7	Pomieszczenia fitnes / sauny - konstrukcja	całość	128 692				25 738	25 738	25 738	25 738	25 738										
2.8	Lokale usługowe - konstrukcja	całość	1 850 040				264 291	264 291	264 291	264 291	264 291	264 291	264 291								
2.9	Dach	całość	996 770							142 396	142 396	142 396	142 396	142 396	142 396	142 396					
2.10	Stan wykończenia wewnętrzny / tynki, malowanie, posadzki, stolarka wewnętrzna	całość	1 354 355									135 436	135 436	135 436	135 436	135 436	135 436	135 436	135 436	135 436	135 436
2.11	Elewacje	całość	1 410 156											176 270	176 270	176 270	176 270	176 270	176 270	176 270	176 270
2.12	Stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna w tym witryny i żaluzje	całość	1 176 876													196 146	196 146	196 146	196 146	196 146	196 146
3.0	**Instalacje wewnętrzne i wyposażenie**		**10 894 220**	**0**	**0**	**240 160**	**907 213**	**946 953**	**1 048 690**	**1 178 714**	**1 178 714**	**1 178 714**	**1 178 714**	**695 107**	**695 107**	**612 524**	**438 210**	**438 210**	**157 189**	**0**	**0**
3.1	Instalacje wodno-kanalizacyjne	całość	825 825			82 583	82 583	82 583	82 583	82 583	82 583	82 583	82 583	82 583	82 583						
3.2	Instalacje elektryczne	całość	1 481 326				123 444	123 444	123 444	123 444	123 444	123 444	123 444	123 444	123 444	123 444	123 444	123 444			
3.3	Instalacja ogrzewania	całość	2 048 504			157 577	157 577	157 577	157 577	157 577	157 577	157 577	157 577	157 577	157 577	157 577	157 577	157 577			
3.4	Wentylacja	całość	879 425				87 943	87 943	87 943	87 943	87 943	87 943	87 943	87 943	87 943	87 943					
3.5	Klimatyzacja	całość	320 602				32 060	32 060	32 060	32 060	32 060	32 060	32 060	32 060	32 060	32 060					
3.6	Wentylacja pożarowa	całość	73 913					8 213	8 213	8 213	8 213	8 213	8 213	8 213	8 213	8 213					
3.7	Instalacje p.poż	całość	283 740					31 527	31 527	31 527	31 527	31 527	31 527	31 527	31 527	31 527					
3.8	Instalacje alarmowa i monitoring	całość	1 154 517							115 452	115 452	115 452	115 452	115 452	115 452	115 452	115 452	115 452	115 452		
3.9	Instalacje teletechniczne	całość	459 113						41 738	41 738	41 738	41 738	41 738	41 738	41 738	41 738	41 738	41 738	41 738		
3.10	Instalacja technologiczna basenowa w tym instalacja uzdatniania wody	całość	2 965 250				423 607	423 607	423 607	423 607	423 607	423 607	423 607								
3.11	Automatyka instalacji basenowej	całość	102 005							14 572	14 572	14 572	14 572	14 572	14 572	14 572					
3.12	Dzwigi osobowe	całość	300 000						60 000	60 000	60 000	60 000	60 000								
4.0	**Zagospodarowanie terenu**		**392 270**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**32 250**	**115 923**	**122 048**	**122 048**
4.1	Zagospodarowanie (zieleń)	całość	61 400																20 467	20 467	20 467
4.2	Nowy plac zabaw w nowej lokalizacji	całość	45 000																15 000	15 000	15 000
4.3	Ogrodzenie z siatki	całość	12 250																	6 125	6 125
4.4	Droga dojazdowa	całość	129 000															32 250	32 250	32 250	32 250
4.5	Chodnik	całość	144 620																48 207	48 207	48 207
	Razem roboty budowlane		**27 101 336**	**901 729**	**1 511 629**	**1 795 670**	**2 015 154**	**2 054 893**	**1 369 217**	**1 611 140**	**2 426 832**	**2 536 529**	**2 536 529**	**1 964 900**	**1 149 208**	**1 262 771**	**946 061**	**978 311**	**780 964**	**629 899**	**629 899**
	Koszty dodatkowe																				
	Nadzory w trakcie realizacji inwestycji		1 084 053	36 069	60 465	71 827	80 606	82 196	54 769	64 446	97 073	101 461	101 461	78 596	45 968	50 511	37 842	39 132	31 239	25 196	25 196
	Dokumentacja techncizna (PB i PW)		1 761 587	58 612	98 256	116 719	130 985	133 568	88 999	104 724	157 744	164 874	164 874	127 719	74 698	82 080	61 494	63 590	50 763	40 943	40 943
	Podatek VAT 23 %		6 887 805	229 174	384 181	456 370	512 151	522 251	347 986	409 471	616 779	644 659	644 659	499 379	292 071	320 933	240 441	248 638	198 482	160 089	160 089
	OGÓŁEM NAKŁADY NA REALIZACJĘ INWESTYCJI		**36 834 781**	**1 225 585**	**2 054 531**	**2 440 585**	**2 738 897**	**2 792 908**	**1 860 971**	**2 189 780**	**3 298 429**	**3 447 524**	**3 447 524**	**2 670 594**	**1 561 945**	**1 716 295**	**1 285 839**	**1 329 672**	**1 061 447**	**856 128**	**856 128**

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU
WYDZIAŁ ROZWOJU SPOŁECZNEGO

URZĄD MIEJSKI w Gdańsku
Wydział Polityki Gospodarczej
2016 -06- 13
1220 (2)
l.dz. ..... podpis .....

Gdańsk, dn. 09.06.2016 r.

WRS.II.4011.40-3.2016.DT.175796

Wydział Polityki Gospodarczej
w/m

CPi13
13.06.16

DYREKTOR WYDZIAŁU POLITYKI GOSPODARCZEJ
Janusz Bierut

Dotyczy: realizacji przedsięwzięcia pn. „Zaprojektowanie, sfinansowanie, wybudowanie i eksploatacja wielofunkcyjnego obiektu sportowo-rekreacyjnego w dzielnicy Wrzeszcz w Gdańsku"

Wydział Rozwoju Społecznego w odpowiedzi na Państwa pismo nr WPG.III.731.1-21.2016.KM.157475 z dnia 24.05.2016r. w sprawie realizacji przedsięwzięcia pn. „Zaprojektowanie, sfinansowanie, wybudowanie i eksploatacja wielofunkcyjnego obiektu sportowo-rekreacyjnego w dzielnicy Wrzeszcz w Gdańsku" przesyła następujące uwagi dot. przesłanych dokumentów:

1. Konieczność uwzględnienia zaprojektowania głównego wjazdu na teren obiektu od strony ul. Kościuszki (z uwagi na prawdopodobieństwa wzrostu zagrożenia bezpieczeństwa uczniów szkoły korzystających z istniejącego wejścia głównego do budynku szkoły od strony Al. Legionów);
2. Zapewnienie możliwości korzystania z miejsc parkingowych wewnątrz budynku przez pracowników SP nr 49, z uwagi na likwidację obecnie istniejących miejsc parkingowych wykorzystywanych przez placówkę;
3. Zapewnienie możliwości korzystania z pływalni przez szkoły według zestawienia i zapotrzebowania przesłanego przez Wydział Rozwoju Społecznego;
4. Konieczność wydzielenia miejsc postojowych dla autokarów szkolnych dowożących dzieci na pływalnię;
5. Dostosowanie obiektu do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych (rekomendowane przeprowadzenie konsultacji z przedstawicielami poszczególnych grup środowiska lokalnego np. dzielnicy, w celu określenia funkcjonalności obiektu);
6. Propozycja modyfikacji zapisu sekcji II, pkt. II.2 (wielkość lub zakres zamówienia) ogłoszenia o partnerstwie publiczno-prawnym o treść dotyczącą zagospodarowania terenów zielonych (modernizacja boiska szkolnego oraz placu zabaw), a w dalszej perspektywie określenie sposobu administrowania obiektem (m.in. ponoszenie opłat z tytułu kosztów związanych z użytkowaniem w/w obiektów przez szkołę);

7. Uwzględnienie zagospodarowania terenu przy szkole (m.in. konieczność przeniesienia istniejącego placu zabaw i uwzględnienie planu modernizacji boiska szkolnego, zapewnienie funkcjonalności w/w obiektów);
8. Przy projektowaniu elementów wykończenia budynku, dostosowanie wykończenia elewacji zewnętrznej oraz pokrycia dachowego do istniejącej zabudowy budynków szkoły;

Z poważaniem

DYREKTOR
WYDZIAŁU ROZWOJU SPOŁECZNEGO
Grzegorz Szczuka

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU
WYDZIAŁ ŚRODOWISKA

Gdańsk, dnia 14 czerwca 2016r.

WŚ-I-623r.60.2016

Wydział Polityki Gospodarczej
wm

Dotyczy: pisma WPG.III.731.1-21.2016.KM 157475

Wydział Środowiska tut. urzędu przekazuje uwagi dotyczące realizacji przedsięwzięcia pn. „Zaprojektowanie, sfinansowanie, wybudowanie i eksploatacja wielofunkcyjnego obiektu sportowo - rekreacyjnego w dzielnicy Wrzeszcz w Gdańsku":

1. Planowane przedsięwzięcie w wariancie I wymagać będzie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w związku z kwalifikacją przedsięwzięcia zgodnie §3 ust. 1 pkt 56b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jako - „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć....., wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha ...". W wariancie II ze względu na mniejszą ilość miejsc parkingowych poniżej 5000 m2 nie będzie wymagana decyzja środowiskowa.
2. Opis wariantu II - należy skorygować str 5 „garaże dla samochodów osobowych (2 poziomy - piwnica)" oraz załącznik graficzny przekroje A-A.
3. Centrale wentylacji należy przewidzieć w obudowie i bez wylotów od strony zabudowy mieszkaniowej.
4. Odpady powstałe w związku z rozbiórką obiektów znajdujących się na terenie przeznaczonych pod przyszłą inwestycję oraz masy ziemne z pogłębiania należy zagospodarować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach. Przepisów ustawy nie stosuje się w przypadku niezanieczyszczonej gleby, wydobytej w trakcie robót budowlanych, pod warunkiem, że materiał ten zostanie wykorzystany do celów budowlanych w stanie naturalnym na terenie, na którym został wydobyty
5. Odnośnie zieleni - należy spełnić warunki zapisane w karcie terenu nr 1 pkt. 7, 11, 12 do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr ew. 0709 , - decyzję na usunięcie zieleni z terenu gminnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy ochrony przyrody, wydaje Marszałek Województwa Pomorskiego.

ZASTĘPCA DYREKTORA
WYDZIAŁU ŚRODOWISKA
KIEROWNIK REFERATU POLITYKI EKOLOGICZNEJ
Dagmara Nagórka-Kmiecik

Otrzymują:
1. adresat
2. aa

ZARZĄD DRÓG I ZIELENI W GDAŃSKU

URZĄD MIEJSKI w Gdańsku WPŁYNĘŁO 2016-06-03 XXI KANCELARIA

ZDiZ-ZD-6304-335(3)-2016-PZ-1970

Gdańsk dn. 01.06.2016r.

URZĄD MIEJSKI w Gdańsku Wydział Polityki Gospodarczej 2016-06-06 1151 (2) l.dz. ..... podpis .....

Pani Katarzyna Drozd-Wiśniewska
Wydział Polityki Gospodarczej
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

dotyczy: opinii do obsługi komunikacyjnej projektowanego wielofunkcyjnego obiektu sportowo-rekreacyjnego w Gdańsku Wrzeszczu w ramach realizacji inwestycji pn.: „Zaprojektowanie, sfinansowanie, wybudowanie i eksploatacja wielofunkcyjnego obiektu sportowo-rekreacyjnego w dzielnicy Wrzeszcz w Gdańsku".

Zarząd Dróg i Zieleni w Gdańsku, w odpowiedzi na wniosek z dnia **24.05.2016r.** w ww. sprawie informuje, że pracownikiem merytorycznym do współpracy z WPG przy realizacji przedmiotowego projektu w zakresie obsługi komunikacyjnej jest **Pani Patrycja Zając** z Działu Uzgodnień ZDiZ w Gdańsku. Jednocześnie, po przeanalizowaniu przedłożonych dokumentów w ww. sprawie, tut. Zarząd wnosi kolejne uwagi do projektu:

- szerokość przebudowywanego zjazdu z ul. Legionów powinna wynosić - jak w stanie istniejącym - min. 5m;
- wjazd do garażu podziemnego, który nie został naniesiony na planie sytuacyjnym, (jedynie na planie zagospodarowania terenu) powinien zostać odsunięty maksymalnie od zjazdu z ul. Kościuszki, w celu wyeliminowania ewentualnych zatorów;

Ponadto tut. Zarząd informuje, że parametry zjazdów jak i zatoki autobusowej oraz pasa do skrętu w prawo winne zostać zaprojektowane zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Projekt przebudowy pasa drogowego ul. Legionów jak i ul. Kościuszki w ramach realizacji zadania pn.:" „Zaprojektowanie, sfinansowanie, wybudowanie i eksploatacja wielofunkcyjnego obiektu sportowo-rekreacyjnego w dzielnicy Wrzeszcz w Gdańsku" należy uzgodnić w tut. Zarządzie.

Z-CA DYREKTORA
Zarządzania
Radowicz

Do wiadomości:
1. adresat
2. ZD a/a

Siedziba: ul. Partyzantów 36, 80-254 Gdańsk
tel.: 58 341 20 41, fax: 58 52 44 609,
e-mail: info@zdiz.gda.pl ; www.zdiz.gda.pl