

II. Część opisowa projektu zagospodarowania terenu.

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego.

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa budynku amfiteatru i budynku sanitarnego wraz z wiatami grillowymi (9 szt.) i małą architekturą (kosze na śmieci, huśtawki, hamaki, ławki, ławostoly) na terenach nadpilicznych w Białobrzegach (woj. Mazowieckie, gmina Białobrzegi).

2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu.

Działki o numerze ewidencyjnym 1126/2, 1126/1, 1126/3 i 4/2, 4/1 zlokalizowane są w miejscowości Białobrzegi w województwie mazowieckim, są własnością gminy Białobrzegi (Projektowane budynki zajmują teren działki 1126/2). Teren jest niezabudowany, nieogrodzony, częściowo uzbity, płaski z lekkim spadkiem w stronę południową. Na terenie występuje nieuporządkowana zieleń niska (trawy, krzewy) i wysoka (drzewa). Teren od wschodu i od południa otoczony jest istniejącym wałem przeciwpowodziowym, graniczącym z wodami rzeki Pilicy.

Wał przeznaczony jest do rozbudowy - pozwolenie na rozbudowę wału przeciwpowodziowego - decyzja nr 942/SAAB/2021.

Wszelkie roboty budowlane na przedmiotowych działkach możliwe jedynie po zakończeniu prac budowlanych przy rozbudowie wału przeciwpowodziowego, zgodnie z decyzją wodnoprawną WA.RPP.613.131.8.2018.IB

3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu.

a) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.

Projektuje się utwardzone dojścia do budynków, utwardzone miejsca pod wiatami grillowymi, drogę pożarową oraz plac pożarowy. Pieszo-jezdna aleja wschód-zachód prowadzi od drogi wewnętrznej z miejscami postojowymi (wg odrębnego opracowania) do amfiteatru, w kierunku rzeki Pilicy.

Główne aleje dzielą teren na tematycznie zagospodarowane przestrzenie takiej jak:

- teren północno-wschodni – zawiera budynek amfiteatru z widownią oraz budynkiem sanitarnym (toalet publicznych) oraz przeznaczony do odpoczynku i rekreacji z drewnianymi altanami grillowymi i z wyznaczonymi miejscami do organizowania ognisk wraz z elementami małej architektury towarzyszącej ww rekreacji tj; hamaki, huśtawki, grille betonowe, ławki ze stołami i kosze na śmieci
- teren północny – utwardzony plac koncertowy (wg odrębnego opracowania)
- teren północno zachodni z przestrzeniami rekreacyjnymi w postaci siłowni plenerowej, placu zabaw, skateparku oraz miejsce na pumptruck (wg odrębnego opracowania)
- teren południowo-zachodni przeznaczony na tereny rekreacji wodnej (wg odrębnego opracowania)
- od zachodu i od południa przebiega wewnętrzna droga z wyznaczonymi miejscami postojowymi (wg odrębnego opracowania)

b) Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków.

Ścieki będą odprowadzane do kanału ogólnospławnego do sieci miejskiej. Wody opadowe odprowadzane powierzchniowo na teren biologicznie czynny na działce Inwestora.

c) **Układ komunikacyjny.**

Wjazd na działkę od strony południowo-zachodniej poprzez istniejący zjazd. Od wjazdu do projektowanych obiektów projektuje się drogę i miejsca postojowe z kostki betonowej (wg odrębnego opracowania)

d) **Sposób dostępu do drogi publicznej.**

Działka posiada dostęp do drogi publicznej (ulica Krakowska).

e) **Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.**

Wszelkie instalacje zewnętrzne wg odrębnego opracowania zgodnie z art. 29a Prawa Budowlanego

W zakresie sieci i urządzeń uzbrojenia terenu projektuje się:

- odcinek ziemny kanalizacji sanitarnej do projektowanych budynków (przyłącze wg osobnego opracowania)
- odcinek ziemny sieci wodociągowej (przyłącze wg osobnego opracowania)
- odcinek ziemny wewnętrznej instalacji elektroenergetycznej (przyłącze wg osobnego opracowania)

Istniejące instalacje na terenie do częściowego demontażu wg opracowania projektu zagospodarowania instalacji zewnętrznych.

f) **Ukształtowanie terenu i układ zieleni.**

Teren inwestycji płaski należy wyprofilować wzdłuż granic działki ze spadkami na własną działkę. Projektowana zieleń wg odrębnego opracowania.

4. Zestawienie powierzchni.

Powierzchnia terenu inwestycji (działki 1126/1, 1126/2, 1126/3 i 4/2)	45 920,00 m²
Powierzchnia zabudowy proj. obiektów:	938,34 m² = 0,2%
- amfiteatr	190,00 m ²
- widownia	402,82 m ²
- sanitariaty	159,50 m ²
- altany grillowe (30,71 x 2) + (17,80 x 7)	186,02 m ²
inne:	
-żwir	226,00 m²
-plac zabaw piasek:	1378,60 m²
-fontanna	28,00 m²
-tężnia	7,00 m²
Powierzchnia dróg, parkingów, placów, chodników	5871,56 m² = 12,7%
-plac koncertowy :	3140,00 m ²
-ścieżka rowerowa:	1297,85 m ²
-aleja główna:	2300,77 m ²
-aleja + droga ppoż. +plac centralny + plac ppoż.:	1729,40 m ²
-chodniki:	2485,51 m ²
-chodnik przy amfiteatrze:	472,51 m ²
-drogi + parkingi:	5791,56 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	37 550,5 m² = 82%

5. Inne informacje i dane.

DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM OBOWIĄZUJE PLAN MIEJSCOWY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE MIASTA BIAŁOBRZEGI UCHWAŁA XV/81/2004 RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI z dnia 2. marca 2004r

– SYMBOL U4- TERENY USŁUG TURYSTYKI

Przedmiotowa działka znajduje się na terenach NATURA 2000 oraz w granicach terenów zalewowych zagrożonych wodą stuletnią.

a) Ograniczenia lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane.

- poza miejscowością uzdrowską oraz obszarami ochrony uzdrowskiej,
- poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin,
- poza obszarami występowania wód podziemnych,
- poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej),
- w granicach obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.): Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”,

Działka położona w strefie TERENÓW USŁUG TURYSTYCZNYCH oznaczoną na rysunkach miejscowego planu symbolem U4. W strefie U4 jako przeznaczenie dopuszczalne są usługi publiczne oraz obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej przy spełnieniu warunków:

- są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej
 - nie będą zajmowały więcej niż 35% powierzchni działki na której zlokalizowana jest usługa
- WARUNEK SPEŁNIONY

Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

-intensywność zabudowy brutto: 0,6 do 1:0

0,6 – WARUNEK SPEŁNIONY

- dla każdej inwestycji usługowej zapewnienie 100% miejsc postojowych – NIE DOTYCZY

- budynki i obiekty użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych

budynek amfiteatru oraz budynek sanitarny dostępny dla osób z niepełnosprawnościami

WARUNEK SPEŁNIONY

- na terenie usługi turystycznej U4 obowiązują przepisy szczególne z zakresu prawa wodnego, w szczególności ochrony terenów zalewowych, zagrożonych powodzią oraz ustalenia zawarte w par.8

zgodnie z decyzją wodnoprawną WA.RPP.613.131.8.2018.IB

Wszelkie roboty budowlane na przedmiotowych działkach możliwe jedynie po zakończeniu prac budowlanych przy rozbudowie wału przeciwpowodziowego,

- b) **Informacja o wpisie terenu do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków oraz o lokalizacji na obszarze objętym ochroną konserwatorską.**

Teren nie jest wpisany do rejestru zabytków, do gminnej ewidencji zabytków oraz nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

- c) **Wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego.**

Teren nie podlega eksploatacji górniczej.

- d) **Charakter, cechy istniejące i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.**

Inwestycja nie będzie zagrażać istniejącemu środowisku, nie będzie wytwarzać hałasów, zapylenia ani wibracji, nie będzie wytwarzane promieniowanie ani zakłócenia elektryczne. Nie będzie również zanieczyszczała powietrza, wody i gleby

6. Warunki ochrony przeciwpożarowej.

Droga pożarowa

Do budynku AMFITEATRU Z WIDOWNIĄ jest wymagana droga pożarowa oraz przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę (ZLI). Dojazd pożarowy zapewnia projektowana droga pożarowa szer. min. 4m wraz z placem pożarowym do zawracania na planie koła o średnicy ok 24m (min. 20m) – jako końcowy odcinek drogi. Zachowano odległość od wyjścia z budynku do drogi pożarowej ok. 37.50 m < 50 m

Drogę pożarową zaprojektowano tak by przenosiła obciążenie o nacisku na osi 100kN.

Do budynku SNITARNEGO – nie jest wymagana droga pożarowa (ZLIII – parterowy <1000m²)

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia

Zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru jest wymagane dla obiektów budowlanych niebędących budynkami, przeznaczonych na potrzeby użyteczności publicznej lub do zamieszkania zbiorowego, w których znajduje się strefa pożarowa o powierzchni przekraczającej 1000 m² lub przeznaczona do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób. Wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla tych obiektów wynosi 10 dm³/s. Na sieci wodociągowej przeciwpożarowej zaprojektowano 2 hydranty zewnętrzne nadziemne o średnicy nominalnej DN 80. Wydajność nominalna hydrantu zewnętrznego DN 80, przy ciśnieniu nominalnym 0,2 MPa mierzonym na zaworze hydrantowym podczas poboru wody, nie może być mniejsza niż 10 dm³/s.

Zaprojektowano 2 hydranty zewnętrzne na terenie.

Hydranty zewnętrzne umieszczone wzdłuż drogi pożarowej, przy zachowaniu odległości:

- od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lub ulicy - do 15 m;
- najbliższego hydrantu od chronionego obiektu budowlanego – do 75 m;
- innych hydrantów wymaganych do ochrony obiektu budowlanego - do 150 m;
- od ściany chronionego budynku - co najmniej 5 m.

Miejsce usytuowania hydrantu zewnętrznego należy oznakować znakami zgodnymi z Polskimi Normami. Hydranty zewnętrzne powinny być co najmniej raz w roku poddawane przeglądowi i konserwacji przez właściciela sieci wodociągowej przeciwpożarowej.

7. Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego.

a) Obsługa osób niepełnosprawnych.

- główne wejścia do budynków zaprojektowano z poziomu terenu,
- do wejść do budynków zostały doprowadzone chodniki (utwardzone dojścia) o szerokości min. 1.5m z nieograniczonym dostępem z głównych wejść gdzie mogą przebywać osoby z niepełnosprawnościami,
- pochylnie podłużne chodników nie przekraczają spadku 6%,
- zaprojektowano oznakowane miejsca postojowe na terenie dla samochodów osobowych, którymi poruszają się osoby z niepełnosprawnościami - miejsca postojowe o wymiarach 3,6 m x 5,0 m, prostopadłe do osi jezdni,

b) Tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

Przedmiotowa i przyległe parcele nie leżą w terenie o charakterze zastrzeżonym, o którym mowa w aktualnie obowiązującym prawie geodezyjno-kartograficznym.

c) Informacje dotyczące wymogów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Planowana inwestycja nie wymaga w/w decyzji, wszystkie roboty budowlane realizowane będą trybem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia

d) Rozpoczęcie robót budowlanych.

Na podstawie art. 28 pkt 2 - Prawo Budowlane - Stronami w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Obszar oddziaływania nie wykracza poza inwestowaną działkę. Obejmuje tylko działkę Inwestora.

Obszar oddziaływania zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (Dz. U. poz. 462 oraz z 2013 r. poz. 762 z późniejszymi zmianami) oraz z Obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422):

- § 12 – Odległość od granicy z sąsiednią działką budowlaną – warunek spełniony
- § 13 - Przesłanianie – nie dotyczy-brak pom. przeznaczonych na stały pobyt ludzi
- § 19 – Usytuowanie miejsc postojowych – warunek spełniony
- § 23 – Usytuowanie miejsc na pojemniki na odpady stałe – nie dotyczy
- § 36 – Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe – nie dotyczy
- § 60 - Oświetlenie i nasłonecznienie – nie dotyczy-brak pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi

UWAGA

Roboty prowadzić zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych” I.T.B. i zasadami sztuki budowlanej. Stosować materiały z aktualnymi atestami i aprobatami technicznymi trzymając się ściśle instrukcji i zaleceń producenta.

Projekt zagospodarowania rozpatrywać łącznie z projektami branżowymi:

- Elektrycznym i telekomunikacyjnym ;
- Drogowym ;
- Wod.-kan. ;

Ewentualne zmiany materiałów, elementów wykończeniowych, urządzeń można wprowadzić po uzgodnieniu z autorem projektu w celu zgodności dokumentacji i właściwości materiałów.

Samowolne zmiany zdejmują z projektanta odpowiedzialność za wyniki wady i usterki.

Projektant:

mgr inż. arch. Agnieszka Marciniak
upr. budowl. do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej
UPR.NR 35/LOOKK/2016

.....

Opracowanie:

mgr inż. arch. Jagoda Matuszczak

.....

Sprawdzający:

mgr inż. arch. Maria Monika Orsetti- Skwarczyńska
upr. budowl. do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej
UPR.NR: 887/Lb/71, MA-0593

.....