

## II. Część opisowa projektu zagospodarowania terenu.

### 1. Przedmiot zamierzenia budowlanego.

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest zagospodarowanie terenów nadpilicznych małą architekturą, placem zabaw, tężnią i fontanną, 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. Teren jest niezabudowany, nieogrodzony, częściowo uzbrojony, 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 utwardzenia na potrzeby dróg, parkingów, chodników i placu koncertowego Pieszo-jezdna aleja wschód-zachód prowadzi od drogi wewnętrznej z miejscami postojowymi w kierunku rzeki Pilicy. Aleja piesza północ – południe prowadzi od plac koncertowego do drogi wewnętrznej. Na terenie zaprojektowano liczne elementy małej architektury takie jak: pergole, ławki, kosze na śmieci, plac zabaw, siłownię plenerową, miejsce na pumtruck i skatepark, żagle przeciwsłoneczne, tężnię solankową, fontannę, tablicę informacyjną, maszynę wendingową, stoły z ławkami, poidła wody pitnej, stojaki na rowery oraz zieleń wysoką i niską.

Główne aleje dzielą teren na tematycznie zagospodarowane przestrzenie takiej jak:

- teren północny – utwardzony plac koncertowy
- teren północno-zachodni z przestrzeniami rekreacyjnymi w postaci siłowni plenerowej, placu zabaw, skateparku oraz miejsce na pumtruck
- teren południowo-zachodni zieleń niska
- od zachodu i od południa przebiega wewnętrzna droga z wyznaczonymi miejscami postojowymi
- teren północno-wschodni –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 poza opracowaniem, wg odrębnej procedury administracyjnej**

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 szerokości 6m i miejsca postojowe o wymiarach 2.5 x 5m ( w tym 5 miejsc dla osób z niepełnosprawnościami o wymiarach 3.6 x 5m) z pełnej kostki betonowej

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**

– **wg odrębnej procedury administracyjnej**

–

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 m<sup>2</sup>**

**Powierzchnia dróg, parkingów, placów, chodników**

**5871,56 m<sup>2</sup> =12.7%**

-plac koncertowy :	3140,00 m <sup>2</sup>
-ścieżka rowerowa:	1297,85 m <sup>2</sup>
-aleja główna:	2300,77 m <sup>2</sup>
-aleja + droga ppoż. +plac centralny + plac ppoż.:	1729,40 m <sup>2</sup>
-chodniki:	2485,51 m <sup>2</sup>
-chodnik przy amfiteatrze:	472,51 m <sup>2</sup>
-drogi + parkingi:	5791,56 m <sup>2</sup>

-żwir

**226,00 m<sup>2</sup>**

-plac zabaw piasek:

**1378,60 m<sup>2</sup>**

-fontanna	28,00 m <sup>2</sup>
-tężnia	7,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy proj. Obiektów poza opracowaniem:	938,34 m <sup>2</sup> = 0,2%
- amfiteatr	190,00 m <sup>2</sup>
- widownia	402,82 m <sup>2</sup>
- sanitariaty	159,50 m <sup>2</sup>
- altany grillowe (30,71 x 2 ) + (17,80 x 7)	186,02 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna	37 550,5 m <sup>2</sup> = 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 uzdrowiskową oraz obszarami ochrony uzdrowiskowej,
- 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 Oslony Przeciwośuwiskowej),
- 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 – NIE DOTYCZY

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

– budynki i obiekty użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych– NIE DOTYCZY

– 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**

Nie dotyczy.

Przewidziano warstwy i materiał wykończeniowy alei wschód- zachód spełniające wymagania drogi pożarowej na potrzeby budynków poza opracowaniem ( z naciskiem na oś 100kN)

### **Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia**

Zaprojektowano 2 hydranty zewnętrzne na terenie.

Hydranty zewnętrzne umieszczone wzdłuż drogi pożarowej, przy zachowaniu odległości:

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.**

- 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, prostopadle do osi jezdni,
- zaprojektowano huśtawkę integracyjną dla osób z niepełnosprawnościami na terenie palcu zabaw

- 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 zgłoszenia
- d) **Rozpoczęcie robót budowlanych.**  
Na podstawie art. 28 pkt 2 - Prawo Budowlane - Stronami w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości 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 i specyfikacjami materiałowymi:**

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

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**

