

## **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **1. Dane ogólne**

#### **1.1. Przedmiot i adres inwestycji**

Przedmiotem inwestycji jest **rozbudowa basenu krytego o zespół saunowo - rekreacyjny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

Dz. nr ew. 13, obręb 0002 Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie

#### **1.2. Inwestor**

Gmina Ząbkowice Śląskie, ul. 1 Maja 15, 57-200 Ząbkowice Śląskie

#### **1.3. Podstawa opracowania projektu**

- umowa z Inwestorem,
- wizje lokalne,
- zapewnienia dostaw mediów do obiektu,
- ustalenia z Inwestorem,
- mapa do celów projektowych 1:500,
- obowiązujące przepisy, normy oraz zasady wiedzy technicznej, a w szczególności Ustawa Prawo Budowlane
- dokumentacja geotechniczna,
- Uchwała z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156. poz. 1118 z późn. zm.)
- Uchwała nr 1.1/105/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (wykaz aktów prawnych opublikowanych w Dzienniku Ustaw Nr. 75 poz. 690 z dnia 15 maja 2002)

### **2. Istniejący stan zagospodarowania terenu wraz z projektowanymi zmianami, w tym rozbiórkami obiektów i obiektami przeznaczonymi do dalszego użytkowania**

#### **2.1. Położenie i ukształtowanie terenu**

Działka objęta projektem znajduje się w miejscowości Ząbkowice Śląskie pomiędzy ulicami Janusza Kusocińskiego oraz Powstańców Śląskich. Inwestycja realizowana jest na działce nr 13, AM-6 obręb 002 Osiedle Wschód. Właścicielem działki jest Gmina Ząbkowice Śląskie. Działka od wschodu sąsiaduje z terenowym stadionem miejskim i boiskiem sportowym. Od strony zachodniej znajdują się tereny zabudowane garażami indywidualnymi. Na północ, po drugiej stronie ulicy Kusocińskiego znajduje się boisko Orlik wraz z zapleczem oraz park. Natomiast od południa teren ogranicza ulica Powstańców Warszawy. Wzdłuż południowej granicy, znajduje się w zmiennej wysokości skarpa. Zakres opracowania znajduje się na terenie o symbolu MBI według planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego przeznaczonego pod zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz pod funkcję pomocniczą – zabudowę usługową sportu i rekreacji, w tym: otwarte kubaturowe sportowo-rekreacyjne takie jak: hale sportowe, pływalnie i parki wodne, tory, strzelnice i inne służące uprawianiu sportu wraz z przynależnymi funkcjami i przynależnym zagospodarowaniem terenu.

Teren opracowania znacząco opada w kierunku zachodnim. Jest jednym z najwyższych położonych punktów w mieście.

## **2.2. Elementy istniejące**

Obecnie działka jest zagospodarowana, znajduje się na niej równolegle do ul. Kusocińskiego budynek basenu krytego. Przed basenem znajduje się plac wejściowy oraz zatoka a 2 autokary. Na terenie obok znajduje się teren zielony przeznaczony pod budowę saunarium, parking na 28 m.p. w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych najbliżej wejścia oraz plac gospodarczy dla dostaw do piwnicy basenu, na co pozwala naturalny spadek terenu. Wjazd na działkę znajduje się od ul. Kusocińskiego. Droga dojazdowa na działce pełni również funkcję drogi pożarowej z placem manewrowym do zawracania.

**2.3. Inwentaryzacja zieleni** - nie dotyczy, na terenie objętym zakresem opracowania brak nasadzeń.

## **3. Projektowane zagospodarowanie terenu**

### **3.1. Rozwiązania architektoniczno-urbanistyczne**

Rozbudowa basenu krytego o projektowany budynek saunarium zlokalizowana została przy basenie na terenie zielonym, przeznaczonym pod budowę SPA. Budynek saunarium posiada jedną kondygnację nadziemną. Bryła jest zwarta, prosta oraz dopasowana do budynków sąsiednich. Budynek na planie prostokąta, rozmieszczono dłuższym bokiem równolegle do istniejącego chodnika i drogi dojazdowej co pozwoliło na utworzenie wewnętrznego zamkniętego ogrodu dopełniającego funkcję zespołu saunowo – rekreacyjnego.

### **3.2. Urządzenia budowlane**

Projekt zagospodarowania terenu obejmuje budowę urządzeń budowlanych takich jak: nawierzchnia utwardzona służąca jako ciąg pieszy prowadzący do wejść do budynku saunarium z ogrodu, placu utwardzonego pod prysznic ogrodowy oraz ażurowego ogrodzenia. Projekt przyłączy wg odrębnego opracowania.

### **3.3 Układ komunikacyjny**

Pozostawia się istniejący wjazd na teren inwestycji z ul. Kusocińskiego. Bez zmian pozostaje również istniejący chodnik oraz wewnętrzny parking na 28 samochodów, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych najbliżej wejścia na basen kryty. Ilość miejsc parkingowych zgodna jest ze wskaźnikiem z miejscowego planu.

### **3.4. Drogi pożarowe oraz sieci i urządzenia zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę**

Dla rozbudowywanej części budynku stanowiącej odrębną strefę pożarową określono klasę budynku jako „D”. Część basenowa budynku posiada klasę „C”, wobec czego do budynku należy zapewnić drogę pożarową zapewniającą dojazd jednostek ratowniczo gaśniczych straży pożarnej o każdej porze roku.

Zachowuje się istniejącą drogę pożarową, która zapewnia dostęp do budynku od strony parkingu wzdłuż dłuższego boku oraz na części krótszego boku (wg oznaczenia na projekcie zagospodarowania terenu) na łącznie 30% obwodu zewnętrznego budynku. Droga pożarowa umożliwia przejazd przy budynku bez konieczności cofania. Zapewniono plac manewrowy o wymiarach 20 m x 20 m. Nachylenie podłużne drogi nie przekracza 5%.

### **3.5. Ukształtowanie terenu i zieleni**

W oparciu o istniejące rzędne terenowe przyjęto rzędną zera budynku saunarium równej rzędnej zera budynku basenu krytego na poziomie 291,25m n.p.m. Nie przewiduje się istotnych zmian w

uksztaltowaniu projektowanego terenu poza dostosowaniem do projektowanych obiektów oraz ukształtowania spadków koniecznych do właściwego spływu wód deszczowych. Projekt nie zakłada zmiany ukształtowania terenu w obrębie istniejącej drogi dojazdowej, chodnika oraz placu gospodarczego dla dostaw basenu w piwnicy. Od strony wewnętrznego ogrodu projektuje się wyrównanie oraz podniesienie poziomu terenu ogrodu do 291,15m n.p.m. Teren działki poza budynkiem i obszarem utwardzonym przewidziano do obsadzenia roślinnością o charakterze ozdobnym oraz zielenią średnią i wysoką.

Zasady ukształtowania terenu i podstawowe rzędne wysokościowe pokazano na części graficznej do projektu zagospodarowania terenu

### **3.6. Uzbrojenie terenu**

**Przewiduje się następujące zaopatrzenie budynku saunarium w media:**

- **Przyłącze wodne i kanalizacji sanitarnej**

Zgodnie z pismem PWiK „Delfin” Sp. z o.o. z dnia 06 marca 2020 r. (Znak Wku/392/03/2020) – na podstawie §3. Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2019 poz 706) dostawę wody oraz odbiór ścieków sanitarnych realizować należy poprzez istniejące przyłącza do budynku krytej pływalni.

Przyłącze wody oraz kanalizacji sanitarnej dla działki nr 13 pozostaje bez zmian– zgodnie z projektem branży sanitarnej.

- **Przyłącze kanalizacji deszczowej**

Zgodnie z pismem z dnia 31 marca 2020 r. (Wku/594/03/2020) – PWiK „Delfin” Sp. z o.o. oświadczyło, że nie posiada na działce nr 13, obręb Osiedle Wschód, AM-6 w Ząbkowicach Śląskich infrastruktury technicznej. Wobec czego inwestor powinien zagospodarować wody opadowe na własnym terenie- poprzez sieć kanalizacji deszczowej która należy do inwestora.

Zgodnie z pismem z dnia 9.04.2020r. (IGP.7021.30.2020 ID 591262) Inwestor- Gmina Ząbkowice Śląskie zapewniła odbiór wód deszczowych z projektowanego budynku saunarium poprzez istniejącą sieć. Podłączenie do kanalizacji deszczowej kd400 należy wykonać poprzez istniejącą studnię kanalizacji deszczowej oznaczoną symbolem D1ist. O rzędnych 288,84/287,84.

Przyłącze kanalizacji deszczowej dla działki nr 13 pozostaje bez zmian– przebieg projektowanej kanalizacji oraz miejsce wpięcia do istniejącej studni zgodnie z projektem branży sanitarnej.

- **Zasilanie w energię elektryczną**

Zgodnie z warunkami przyłączenia od TAURON Dystrybucja SA z dnia 19 marca 2020r. (WP/021615/2020/O04R03)

Instalacje elektryczne zgodnie z projektem branży elektrycznej.

- **Przyłącz telekomunikacyjny**

Instalacja teletechniczna zgodnie z projektem branży elektrycznej.

- **Zasilanie obiektu z sieci ciepłej**

Zgodnie z pismem ZGK Sp. z o.o. w Ząbkowicach Śląskich z dnia 06 kwietnia 2020r. (CO.530.1.2020.RF) z istniejącej sieci ciepłej doprowadzonej do obiektu krytego basenu o średnicy Dn 76,1/140.

#### 4. Bilans terenu

|   |         |                |       |
|---|---------|----------------|-------|
| Powierzchnia terenu objętego opracowaniem     | 1207,90 | m <sup>2</sup> | 100%  |
| Powierzchnia zabudowy budynków projektowanych | 283,90  | m <sup>2</sup> | 23,5% |
| Powierzchnia utwardzona                       | 414,45  | m <sup>2</sup> | 34,3% |
| Powierzchnia biologicznie czynna              | 509,55  | m <sup>2</sup> | 42,2% |

#### 5. Uwarunkowania formalno-prawne - zgodność planowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu objętego projektem obowiązuje

*Uchwała Nr LI/105/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie.*

Teren inwestycji oznaczony jest w miejscowym planie jako MB1 z przeznaczeniem podstawowym: zabudowa usługowa zamieszkania zbiorowego przeznaczona do prowadzenia usług hotelarskich o dopuszczalnym przeznaczeniu w granicach terenu US1 – zabudowa usługowa sportu i rekreacji, w tym: obiekty kubaturowe sportowo-rekreacyjne, takie jak: hale sportowe, pływalnie i parki wodne, tory, strzelnice i inne służące uprawianiu sportu wraz z przynależnymi funkcjami i przynależnym zagospodarowaniem terenu.

Powierzchnia działki nr 13, obręb 002, Osiedle Wschód – 13 794 m<sup>2</sup>

Powierzchnia terenu w granicach opracowania – 1207,9 m<sup>2</sup>

- Zgodnie z MPZP minimalny procent terenów biologicznie czynnych wynosi 30%  
Na tereny biologicznie czynne przewidziano 613,01 m<sup>2</sup> co stanowi 50,8% z 1207,90 m<sup>2</sup>.  
**warunek spełniony**
- Zgodnie z MPZP maksymalny procent terenów zabudowanych musi wynosić 50%  
Powierzchnia zabudowy wynosi 283,90 m<sup>2</sup>, co stanowi 23,5% z 1207,90 m<sup>2</sup>.  
**warunek spełniony**
- Ilość miejsc parkingowych zgodnie z MPZP wynosi co najmniej 20 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i dwa miejsca parkingowe dla autobusów, przypadających na każdych 200 użytkowników.

Przewidywana liczba osób dla basenu krytego 122+13 personel  
wg dokumentacji projektowej z dnia 19.03.2018r.

Przewidywana liczba osób dla części rozbudowywanej o zespół saunowo-rekreacyjny 58+2 personel

**Przewidywana liczba osób łącznie (195 osób) 180+15 personel**

Przewidziano 28 miejsc postojowych (w tym 2 inwalidzkie) oraz 2 miejsca parkingowe dla autobusów. W sumie dla części istniejącej i rozbudowywanej przewidziano 195 osób, więc:  
**warunek spełniony**

- Wysokość zabudowy zgodnie z MPZP wynosi maksymalnie 16 m /4 kondygnacje.  
Wysokość projektowanego saunarium wynosi 4,50 m / 1 kondygnacja.  
**warunek spełniony**

- Zgodnie z MPZP nakazuje się stosować: 1) dla elewacji budynków: a) cegły licowe, ceramiczne materiały licowe, beton licowy, kamień naturalny i konglomeraty, systemy elewacyjne z płyt, elementy stalowe, drewno, szkło, z jednoczesnym zakazem zewnętrznych okładzin z tworzyw sztucznych, płyt warstwowych z blachy oraz blach trapezowych, b) tynki, c) kolorystykę nie kontrastującą z otaczającą zabudową; 2) dla pokryć dachowych budynków: dachówkę, łupek, blachy płaskie, blachy dachówkowe, w tonacjach: naturalnej czerwieni, brązów, szarości, czerni oraz barwy własnej, ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów o spadkach poniżej 15 stopni.

Materiały użyte w elewacji to tynk, szkło oraz płyty betonowe w części cokołu.

**warunek spełniony**

- Zgodnie z MPZP połacie dachowe muszą mieć nachylenie nie większe niż 60 stopni. Połacie dachowe w rozbudowywanej części nie mają nachylenia większego niż 60 stopni- projektuje się dach płaski o spadku 2%.

**warunek spełniony**

## 6. Wpływ eksploatacji górniczej

Nie dotyczy. Teren inwestycji nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

## 7. Informacja o ochronie zabytków

Zgodnie z pismem z dnia 12.02.2020r. otrzymanym od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu, w obszarze planowanej inwestycji nie występują rozpoznane stanowiska archeologiczne oraz inne obszary podlegające ochronie archeologicznej.

W przypadku znalezienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć oraz zawiadomić stosowne służby.

## 8. Charakter i cechy istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. W sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. Nr 213 poz. 1397) inwestycja nie kwalifikuje się do kategorii inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Nie przewiduje się zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.

Zaprojektowane rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne eliminują ujemny wpływ obiektu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, poprzez następujące elementy:

- doprowadzenie wody do budynku z projektowanego przyłącza wodociągowego a ścieki bytowe odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- wody opadowe odprowadzane będą poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej
- sposób funkcjonowania i użytkowania obiektu nie powoduje wytwarzania szkodliwych odpadów stałych

- centrala wentylacyjna oraz czerpnie i wyrzutnie zlokalizowano na dachu budynku, zastosowano tłumiki akustyczne, zapewniono właściwą ochronę przed hałasem i drganiami oraz zastosowano przesłony wizualne od strony przestrzeni publicznych
- ogrzewanie budynku pozbawione emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych
- zastosowanie oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności przegród

## 9. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

W świetle obowiązujących przepisów dotyczących odległości obiektu od granic działki, odległości miejsc postojowych od granic działki, przesłaniania i nasłonecznienia oraz innych przepisów dotyczących wpływu na sąsiednie tereny należy uznać, że obszar oddziaływania obiektu zamyka się w obszarze działki, na której jest planowana inwestycja .

Realizacja inwestycji nie pogorszy warunków użytkowania terenów sąsiednich zwłaszcza w zakresie:

- dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności,
- zwiększenia uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby
- zapewnione zostaną właściwe warunki higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów

## 10. Uwagi

- W razie wątpliwości lub pojawienia się nieprzewidzianych projektem okoliczności należy kontaktować się z jednostką projektową.
- Elementy Dokumentacji projektowej – projekt budowlany, projekt wykonawczy i przedmiary robót, załączniki formalno-prawne stanowią łącznie kompletną Dokumentację. Wykonawca ma obowiązek powiadomić Głównego Projektanta o zauważonych różnicach w poszczególnych elementach Dokumentacji. Rozbieżności lub braki w poszczególnych elementach nie zwalniają Wykonawcy od obowiązku wykonania robót zawartych w Dokumentacji Projektowej lub jednym z jej elementów.
- Wszystkie zmiany w konstrukcji budynku należy konsultować z projektantem i konstruktorem.
- Wszystkie wymiary i rzędne należy sprawdzić na budowie, a w przypadku wystąpienia różnic projektowany układ należy dostosować do stanu istniejącego, zachowując zasady zawarte w projekcie.
- Przed rozpoczęciem prac należy sprawdzić czy materiały dostarczone na budowę odpowiadają ustaleniom projektowym i wymaganiom technicznym oraz sporządzić próbki kolorystyczne poszczególnych materiałów do akceptacji.
- Teren budowy powinien być przygotowany przez wydzielenie, uporządkowanie i zabezpieczenie pod względem BHP i p.poż. Wszyscy pracownicy zatrudnieni przy wykonywaniu robót na budowie muszą być przeszkoleni i znać przepisy BHP i p.poż.
- W pomieszczeniach socjalnych należy przewidzieć apteczkę z lekami pierwszej pomocy

Autor opracowania: Zespół opracowujący zgodnie ze stroną tytułową

Rysunek PZT znajduje się w części rysunkowej