



arch-dom sp. j.

BIURO PROJEKTOWE

Henryk Dołęgowski Ryszard Suchora

Pl. Szkolny Dwór 28

21-500 Biała Podlaska

tel. 83 342 00 36

fax 83 342 00 38

www.archdom.eu

e-mail: biuro@archdom.eu

EGZ. NR. 1

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

*" Budowy tężni solankowej, pomostów, altan, wiat rowerowych,
obiektów małej architektury oraz infrastruktury towarzyszącej na
terenie przyległym do zbiornika wodnego w Białej Podlaskiej:*

JED. EWID.: 066101_1 Biała Podlaska,

OBREB EWID.: 0003 Biała Podlaska;

CZĘŚĆ DZIAŁEK 1020/28 i 1020/29;

KATEGORIA OBIEKTU: VIII

BRANŻA:

ARCHITEKTONICZNA

INWESTOR:

Gmina Miejska Biała Podlaska

Ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 3,

21-500 Biała Podlaska

ul. Marszałka

21-500 Biała Podlaska

Załącznik Nr. 1 do decyzji
o pozwoleniu na budowę

Nr. 26/25
z dnia 28.03.2025 r.

PREZYDENT MIASTA

Michał Litwiniuk



arch-dom sp. j.
BIURO PROJEKTOWE

**WYKONUJEMY USŁUGI W
ZAKRESIE:**

- **PROJEKTÓW:**
 - OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
 - ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW RÓWNIEŻ W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- **NADZORÓW BUDOWLANYCH**
- **DORADZTWA TECHNICZNEGO**
- **OPINII TECHNICZNYCH**
- **WYCEN I KOSZTORYSOWANIA**
- **INWENTARYZACJI BUDOWLANYCH**

O P R A C O W A Ł			
FUNKCJA	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAW./SPEC.	PODPIS
Projektant	mgr inż. arch. Henryk Dołęgowski	259/BP/85	
		spec. architektoniczna	
Projektant	inż. Ryszard Suchora	504/BP/90	
		spec. konstrukcyjna	
Projektant	Inż. Grzegorz Bykowski	880/BP/98	
		spec. instalacyjna	
Projektant	mgr inż. Paweł Suchora	MAZ/0098/PWBS/16	
		spec. instalacyjna	

SPIS TREŚCI:

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU			
CZĘŚĆ OPISOWA.			
Strony		Skala:	Nr rysunku:
1	Strona tytułowa projektu zagospodarowania		
2	Spis treści		
3	Oświadczenie projektantów i sprawdzających o sporządzeniu projektu zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej		
4 ÷ 15	Kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych oraz zaświadczeń o przynależności do izby samorządu zawodowego		
16 ÷ 25	Opis techniczny		
CZĘŚĆ GRAFICZNA.			
26	Projekt zagospodarowania terenu	1:500	Rys. nr 1
27	Przekrój przez wał przeciwpowodziowy km 0+468 i 0+536	1:100	Rys. nr 2

Niniejsze opracowanie zawiera 27 stron ponumerowanych kolejno.

PRZEDSIĘWZIĘCIE
Inżynierskie
ul. M. Skłodowska-Curie 10
20-031 Lublin

Biała Podlaska, styczeń 2025 r.

OŚWIADCZENIE

Działając zgodnie z treścią art. 34 ust. 3d pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r., poz. 2351), oświadczam, że **projekt zagospodarowania budowy tężni solankowej, pomostów, altan, wiat rowerowych, obiektów małej architektury oraz infrastruktury towarzyszącej na terenie przyległym do zbiornika wodnego w Białej Podlaskiej:**

JED. EWID.: 066101_1 Biała Podlaska, OBREB EWID.: 0003 Biała Podlaska; część działek 1020/28 i 1020/29; KATEGORIA OBIEKTU: VIII

- został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

FUNKCJA	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAW./SPEC.	PODPIS
Projektant	mgr inż. arch. Henryk Dołęgowski	259/BP/85 spec. architektoniczna	
Projektant	inż. Ryszard Suchora	124/BP/82 spec. konstrukcyjna	
Projektant	inż. Grzegorz Bykowski	880/BP/98 spec. instalacyjna	
Projektant	mgr inż. Paweł Suchora	MAZ/0098/PWBS/16 spec. instalacyjna	

PISTO BENT MLE
BIAŁA PODLASKA
d. 1. 1. 2025 r.

Opis do projektu zagospodarowania terenu
" Budowa tężni solankowej, pomostów, altan, wiat rowerowych,
obiektów małej architektury oraz infrastruktury towarzyszącej na
terenie przyległym do zbiornika wodnego w Białej Podlaskiej:

JED. EWID.: 066101_1 Biała Podlaska,
OBREB EWID.: 0003 Biała Podlaska;
część działek 1020/28 i 1020/29;
KATEGORIA OBIEKTU: VIII

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie Inwestora w trybie przetargu nieograniczonego
- Mapa do celów projektowych
- Warunki techniczne do projektowania
- Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr IV/25/03 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego teren rekreacji i targowiska miejskiego.
- Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr LII/46/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZDANOWSKIEGO”
- Badania geologiczne obok wału w miejscu projektowanego boiska do siatkówki plażowej
- przekroje przez wał na poziomie 0+468 i 0+ 536 - w załączeniu

2. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Na wyznaczonym terenie przewiduje się zagospodarowanie terenu po południowej stronie rzeki Krzny – zagospodarowanie terenu wzdłuż wału przeciwpowodziowego oraz wokół istniejącego zbiornika wodnego. Adaptuje się również istniejące ciągi piesze i pieszo- rowerowe. W zakres prac wchodzi oczyszczenie zbiornika wodnego z zanieczyszczeń i śmieci.

3. ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

3.1. Istniejący stan zagospodarowania.

Na opracowywanym terenie głównie rozciągają się tereny zielone. W północnej części opracowywanego terenu znajdują się wysokie zadrzewienia. Po północno - wschodniej stronie zbiornika wodnego znajdują się istniejące place zabaw i dwie drewniane altany przeznaczone do rozbiórki. Wokół istniejącego zbiornika wodnego znajdują się szutrowe ścieżki piesze które należy poddać rewitalizacji. Po południowej stronie zbiornika wodnego znajdują się tereny zielone i rozrzucone nieuporządkowane urządzenia siłowni terenowej. W zachodniej stronie opracowywanego terenu znajduje się nowa szutrowa ścieżka pieszo-rowerowa oraz

tereny zielone zamknięte budynkiem stancji Wodnej oraz istniejącym ogrodzonym boiskiem sportowym. Głębokość sztucznego zbiornika wodnego w najgłębszym miejscu wynosi ok 2,10 m.

3.2. Projektowane zagospodarowanie

W obszarze 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego projektuje się urządzenia, które w niewielkim stopniu ingerują w grunt naturalny.

Elementy znajdujące się w tym obszarze to:

- strefy rekreacyjne piaszczyste wyposażone w słupki (po 2 na strefę) umożliwiające lokalizację różnych urządzeń rekreacyjnych. Słupki posadowione na fundamencie zagłębionym do 1m p.p.t. – 2 strefy.
- ławki parkowe na postumencie betonowym (6 szt.) i kosze na śmieci (8 szt.) stawiane na gruncie.
- słupy oświetleniowe wysokość do 5m posadowione na fundamencie do 1m p.p.t. oraz okablowanie słupów (linie zasilające i teletechniczne) zlokalizowane w rurze osłonowej w wykopie szer. do 0,3 m i gł. do 0,5 p.p.t. Okablowanie wykonywane będzie etapami. (wykop, ułożenie i zasypianie odbędzie się tego samego dnia).– 18 szt.
- przyłącze wodociągowe do poidelka na gł. 1,80 m .p.p.t. szer. wykopu do 1,0 m.
- wiaty (altany) wypoczynkowe (3 szt.) kształtem zbliżone do okręgu o śr. do 4,0 m i wiaty (altany) rodzinna z przewijakiem wy. 8,4 x4,4 m (1 szt.) montowana do wylewanej płyty betonowej, wykop pod płytę wynosi do 0,4 m.
- urządzenia placu zabaw mocowane do podłoża punktowo kotwami do stóp fundamentowych 30x30 x gł.40 cm – 2 szt.
- leżaki betonowe stawiane na gruncie – 16 szt.
- wiaty rowerowe montowane śrubami do stóp fundamentowych (40x40 x gł. 20 cm) Stopy fundamentowe pod wiaty rowerowe (4 szt. dla każdej z wiat) zagłębione do 0,4 m p.p.t. – 2 szt.
- pomost drewniany lub kompozytowy stawiany na palach zakotwionych w gruncie na gł. max 0,5 m.
- ścieżki piesze i rowerowe – podbudowa pod nawierzchnie szutrowe i z kostki betonowej niefazowanej zagłębiona na ok. 0,5 m p.p.t.
- teren plaży – wymiana gruntu do głębokości max. 0,5 m p.p.t.

Poza wyznaczonym obszarem ochronnym 50 m od stopy wału projektuje się elementy małej architektury:

- słupy oświetleniowe – 16 szt.
- tablice informacyjne i edukacyjne
- stojaki rowerowe
- siedziska modułowe
- urządzenia siłowni terenowej
- altana i pomosty na wodzie
- ławki parkowe i kosze na śmieci
- leżaki i hamaki

- *altany wypoczynkowe*
- *stoliki do gry w szachy*
- *stoły do gry w ping ponga*
- *kaczkomat (z pokarmem dla kaczek)*
- *pływający domek dla kaczek*
- *stacja naprawy rowerów*
- *drewniane pergole*
- *tężnia solankowa*
- *ścieżki piesze i rowerowe*

Po wschodniej stronie omawianego terenu znajduje się istniejący parking przy istniejących wiatkach handlowych, który przewiduje się do wykorzystania przez osoby korzystające z rekreacji na omawianym terenie.

Od strony północnej i wschodniej przy nowo projektowanych ciągach pieszych projektuje się wiatę rodzinną z przewijakiem dla niemowląt oraz 2 wiaty wypoczynkowe dostosowane dla osób z niepełnosprawnością. Od strony targowiska wzdłuż projektowanej ścieżki projektuje się ścieżkę rowerową i ścieżkę pieszą. Oba ciągi oddzielone są od siebie pergolami z pnąciami oraz zielenią wysoką i niską w celu uzyskania izolacji widokowej i akustycznej od strony targowiska.

Wzdłuż ciągu pieszego projektuje się 2 ławki parkowe na betonowym postumencie z koszami na śmieci oraz 2 ławki z pergolami. Od strony północnej równoległe do wału projektuje się nową lekko krętą ścieżkę pieszą. Obie nowo projektowane ścieżki zamykają projektowaną piaszczystą plażę wraz z placem zabaw na piaszczystym podłożu.

Przy istniejących ciągach pieszych w południowej części działki projektuje się na terenach zielonych dwa hamaki oraz dwie altany wypoczynkowe na pozostałym terenie zielonym projektuje się ogród kwiatowy z niską zielenią oraz krzewami ozdobnymi oraz projektuje się nowe ścieżki piesze wzdłuż których projektuje się tablice edukacyjne. Od strony zachodnio-południowej i zachodniej wzdłuż istniejących ścieżek pieszych oraz ciągu pieszo-rowerowego projektuje się stojaki rowerowe ze stacją naprawy rowerów, ławkę parkową oraz siedziska modułowe oraz punkt poboru wody pitnej (poidło). Wzdłuż zbiornika wodnego w tzw. strefie ciszy projektuje się hamaki, stoliki do gry w szachy, stoliki do gry w ping ponga oraz altanę wypoczynkową.

Zagospodarowanie zbiornika wodnego poprzez pomosty od strony północno-wschodniej i południowo – zachodniej połączone ze sobą poprzez pomost na środku którego projektuje się altanę oraz pływający domek dla kaczek.

Dno zbiornika wodnego i jego brzegi należy oczyścić z zanieczyszczeń i śmieci nie naruszając istniejącej roślinności.

Wzdłuż pomostu po stronie południowo zachodniej ustawione zostaną zaprojektowane tablice edukacyjne informujące o florze i faunie znajdującej się na tym terenie.

Po stronie zachodniej przy istniejącym boisku projektuje się siłownię terenową wzdłuż której zaprojektowano 2 półokrągłe siedziska modułowe oraz dwie strefy

rekreacyjne. Od strony północnej od strony zbiornika wodnego na istniejących drzewach należy przewidzieć budki lęgowe dla ptaków i nietoperzy.

Wzdłuż projektowanych ścieżek pieszych przewiduje się lokalizację energetycznej linii oświetleniowej. Projektuje się posadowienie masztów oświetleniowych na prefabrykowanych fundamentach. Ponadto na słupach oświetleniowych przewiduje się monitoring całego terenu objętego opracowaniem.

Bilans terenu		
	[m ²]	[%]
Powierzchnia opracowania	21447,31	100
Powierzchnia proj. zabudowy	297,48	1,39
Pow. proj. nawierzchni szutrowej	1281,04	5,97
Pow. ist. nawierzchni szutrowej	1510,22	7,04
w tym nawierzchnia do rewitalizacji	1062,39	
Istniejąca pow. utwardzeń	179,24	0,84
Proj. pow. utwardzeń (kostka betonowa)	64,22	0,30
Powierzchnia biologicznie czynna	18115,11	84,46

Bilans terenu 6KP – objętego opracowaniem		
	[m ²]	[%]
Powierzchnia opracowania	996,14	100
Istniejąca powierzchnia utwardzeń	179,24	17,99
Powierzchnia biologicznie czynna	816,90	82,01
w tym proj. pow. szutrowa	53,59	

Bilans terenu 2ZU – objętego opracowaniem		
Powierzchnia opracowania	17062,31	100
Powierzchnia proj. zabudowy	295,40	1,73
Powierzchnia proj. nawierzchni szutrowej	1227,45	7,19
Powierzchnia ist. nawierzchni szutrowej	1038,02	6,08
Projektowana powierzchnia utwardzeń (kostka betonowa)	64,22	0,38
Powierzchnia biologicznie czynna	14437,22	84,62

Bilans terenu 1US – objętego opracowaniem		
Powierzchnia opracowania	2917,26	100
Powierzchnia proj. zabudowy	2,08	0,07
Powierzchnia biologicznie czynna	2915,18	99,93
w tym pow. piaskowa	418,00	

Bilans terenu 10KP – objętego opracowaniem		
Powierzchnia opracowania	471,60	100
Powierzchnia ist. nawierzchni szutrowej	471,60	100

3.1. Ochrona konserwatorska.

Na podstawie ustaleń ww. MPZP miasta Biała Podlaska – działki nr 1020/28 i 1020/29, nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej.

3.4. Inne ustalenia:

a) Zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.

- Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu miejskiego, wg projektu instalacji wody.
- Odprowadzanie ścieków – nie dotyczy.
- Wpływ obiektu budowlanego na właściwości akustyczne oraz emisję drgań, promieniowanie pola elektromagnetycznego oraz innych zakłóceń – **nie występują.**

b) Wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego.

- Nie dotyczy.

c) Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.

- Nie występują.

3.5. Usuwanie nieczystości stałych.

Przewidziano czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach zlokalizowanych wg rysunku zagospodarowania. Docelowo wywóz śmieci na legalne wysypisko przez firmy specjalistyczne – wg aktualnej ustawy o odpadach.

4. ODDZIAŁYWANIE OBIEKTU NA ŚRODOWISKO.

Projektowane elementy małej architektury i infrastruktury nie zaliczają się w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839) zarówno do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jak i do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie spowoduje kolizji z kwalifikacją zagospodarowania przestrzennego terenu na którym będzie się znajdować. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na przedmiotowy teren inwestycji, woda z wodociągu miejskiego. Uciążliwość związana z funkcjonowaniem przedmiotowego obiektu zamknie się w granicach terenu działki na którym obiekt zostanie zrealizowany.

Ze względu na głębokość zbiornika wodnego wynosząca 2,1 m , która nie przekracza 3 m nie jest wymagana opinia środowiskowa.

5. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

Podstawa Prawna:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2024, poz. 725 z późn. zmianami),

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024, poz. 54 z późn. zmianami),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 z późn. zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839 z późn. zmianami),
- Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014, poz. 112 z późn. zmianami),
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2024, poz. 320 z późn. zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020, poz. 1609),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225) skrót WT.

Na podstawie ww. rozporządzeń jak i art. 20 ust. 1 pkt. 1c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2024, poz. 725 z późn. zmianami) do obowiązków projektanta należy określenie obszaru oddziaływania obiektu. Dokonano analizy budowy obiektu w zakresie obszaru oddziaływania na sąsiednie nieruchomości. Art. 3 pkt. 20 Ustawy Prawo budowlane w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu: *należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu.*

Projektowane urządzenia i obiekty małej architektury (urządzenia na placu zabaw) o wysokości do 5,90 m od poziomu terenu do najwyższego punktu zadaszenia.

Instalacje:

- woda z wodociągu miejskiego (do poidelka),
- woda opadowa odprowadzana powierzchniowo na teren inwestycji.

Projektowana inwestycja została zlokalizowana z zachowaniem bezpiecznej odległości od sąsiednich budynków wg warunków technicznych prawa budowlanego. Jego oddziaływania będzie się ograniczać do granic własnościowych działek inwestora jak przedstawiono w poniższej analizie.

6. WPŁYW NA SĄSIEDZTWO OBSZARU ODDZIAŁYWANIA PRZEZ PROJEKTOWANY TEREN.

Projektowane urządzenia rekreacyjne i małej architektury na terenie objętym opracowaniem od strony północnej ograniczony jest wałem przeciwpowodziowym od

strony zachodniej istniejącym budynkiem Stacji wodnej oraz istniejącym boiskiem sportowym. Od strony południowej znajdują się istniejące boiska sportowe zaś od strony wschodniej projektowany teren rekreacyjny graniczy z istniejącymi miejscami postojowymi przy hali targowej. Odległość projektowanego terenu rekreacyjnego znajduje się w znacznej odległości od własnych granic działki. Tym samym nie zachodzi negatywne zjawisko ani zacierania ani przesłaniania w stosunku do istniejących budynków znajdujących się na działce inwestora – oddziaływanie projektowanej inwestycji ogranicza się do granic działek inwestora na których została zaprojektowana.

Zjawisko przesłaniania analizuje się na podstawie § 13.1 oraz zjawisko zacierania które reguluje § 60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

ANALIZA ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU KUBATUROWEGO

Warunki usytuowania budynku w relacji do granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi	§12 - WT	Projekt
Zachodnia, Północna, Wschodnia, Południowa	Nie występuje	Nie występuje

ANALIZA ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU KUBATUROWEGO

Przesłanianie i zacieranie w relacji do zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych	§13 ust. 1 pkt 1a i §60 - WT	Projekt
Zachodnia, Północna, Wschodnia, Południowa	Nie występuje	Nie występuje

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych (§ 18 i § 19 warunków technicznych) – Użytkownicy terenu rekreacyjnego mogą korzystać z miejsc postojowych na istniejącym utwardzeniu parkingu przy targowisku miejskim na którym również wyznaczone są miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnością.

7. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgodnienia projektu budowlanego (§3) – ochrona pod względem ochrony przeciwpożarowej podlegają obiekty budowlane zakwalifikowane do kat. zagrożenia ludzi ZL lub zawierające strefę pożarową PM przekraczającą 5000m² lub strefę pożarową przekraczającą 2000 m² lub 1000 m² i gęstość obciążenia przekraczają 500MJ/ m² albo zagrożenie wybuchem.

Sposób zagospodarowania terenu objętego przedmiotową inwestycją nie kwalifikuje

się do uzgodnienia inwestycji w zakresie ochrony pożarowej.

8. ZGODNOŚĆ NINIEJSZEGO PROJEKTU Z USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU.

Niniejszy projekt zgodny jest z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białą Podlaską **pod nazwą ZDANOWSKIEGO** oraz **obejmującego teren rekreacji i targowiska miejskiego** w zakresie lokalizacji projektowanych obiektów i programu funkcjonalno – użytkowego.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KP** jako podstawowe przeznaczenie ustala się zespół parkingów do obsługi targowiska miejskiego.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- zakaz trwałej zabudowy kubaturowej,
- drogi dojazdowe parkingowe szerokości min. 6,0 m.
- miejsca postojowe szerokości min. 2,30 m, długości min. 5,50 m,
- miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych szerokości min. 3,60 m, długości min. 5,50 m,
- istniejąca zabudowa - stacja TRAFO, śmietnik murowany - obiekty do zachowania z możliwością przebudowy
- projekt przewiduje wyrównanie istniejącego gruntowego ciągu jezdni.

Dla terenu **2ZU** jako przeznaczenie terenu ustala się tereny zieleni urządzonej:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej. – *projektuje się zielen niską, średnią i wysoką na opracowywanym terenie* – **Warunek spełniony**

W strefie ochrony ekspozycji obowiązuje:

- zakaz lokalizacji dominant,
- zakaz lokalizacji budowli i urządzeń, które przesłaniałyby widok na dolinę rzeki Krzny;
- *zaprojektowane urządzenia placu zabaw mające wysokość do 5,9 m nie należy uważać za dominantę oraz nie przesłaniają widoku w terenie ze względu na fakt naturalnie rosnących wysokich drzew przy wale przeciwpowodziowym* – **warunek spełniony**
- wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony ekspozycji i strefy ochrony krajobrazu wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- typ zabudowy: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym obiektów tymczasowych; - *nie projektuje się obiektów kubaturowych*- **warunek spełniony**
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających: 70%; *zaprojektowano 84,62 %* - **warunek spełniony**

- dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, pergoli, altan, zadaszeń, parkingów dla rowerów); - *na terenie objętym opracowaniem zaprojektowano ławki, pergole, altany oraz parkingi dla rowerów*
- dopuszcza się lokalizację terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych; - *zaprojektowano dwa boiska do gry w siatkówkę plażową*
- dopuszcza się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych; - *zaprojektowano nowe ciągi piesze i rowerowe;*
- dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych, w tym dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego. – *zaprojektowano stojaki rowerowe oraz stacje naprawy rowerów .*

Dla terenu 10KP jako przeznaczenie terenu ustala się: wydzielony ciąg pieszo-rowerowy.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

ustala się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych; - *na opracowywanym terenie znajduje się istniejący ciąg pieszo-rowerowy*

- dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych; - *istniejąca ścieżka pieszo rowerowa szutrowa o szer. 4,5 m – Warunek spełniony*
- ustala się lokalizację detali urbanistycznych, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, śmietników, słupów ogłoszeniowych) oraz ujednoliconego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych. – *wzdłuż istniejącej ścieżki pieszo rowerowej projektuje się ławkę parkową wraz z koszem na śmieci oraz stojaki rowerowe ze stacją naprawy, tablica informacyjna – Warunek spełniony*

Dla terenu 1US ustala się przeznaczenie terenu: Tereny usług sportu i rekreacji.

- dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, uzupełniających i towarzyszących funkcji podstawowej terenu.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej i średniej oraz wysokiej – *poza obszarem strefy ochrony ekspozycji;*
- dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych. – *na terenie zaprojektowano ławki modułowe oraz siłownię terenową – Warunek spełniony*

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- w strefie ochrony ekspozycji obowiązuje:

- zakaz lokalizacji dominant,
- zakaz wznoszenia obiektów wielkokubaturowych,
- zakaz lokalizacji budowli i urządzeń, które przesłaniałyby widok na dolinę rzeki Krzny;

- *na terenie nie projektuje się żadnych dominant, obiektów kubaturowych i urządzeń mogących zasłonić widok na dolinę Krzny. – Warunek spełniony*

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

-typ zabudowy: wolnostojąca;

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

- dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 45%;

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%; - zaprojektowano dla tego obszaru 99.93

%- **Warunek Spełniony**

- na terenie objętym obszarem MPZP nie projektuje się żadnego budynku. –

Warunek spełniony

OPRACOWAŁ:

mgr inż. arch. HENRYK DOŁĘGOWSKI

Uprawnienia budowlane

- PROJEKTOWE: 259/BP/85

Ministerstwa Gosp. Przestrz. i Budownictwa, 812/89

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, 7, 30

10-015/AR/75: 24, BP/89

inż. bud. ied. R. ...
w spec. ...
10-015/AR/75: 24, BP/89

ul. ...