

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

JEDNOSTKA PROJEKTOWANIA :

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO :


METROPOLIS
BIURO ARCHITEKTONICZNE

 ul. Narutowicza 12 70 - 240 Szczecin
 tel. +48 (91) 434 73 43 tel. +48 (91) 435 19 90
 e-mail: info@biurometropolis.pl www.biurometropolis.pl

AUTOR :

REMIGIUSZ SMOLIK

PROJEKTANT :

**ARCHITEKTURA
PROJEKTANT :**
**ARCHITEKTURA
SPRAWDZAJĄCY :**

PRZEBUDOWA KĄPIELISKA MIEJSKIEGO PRZY UL. NIEPODLEGŁOŚCI W ŻAGANIU

ADRES INWESTYCJI :

 działki o nr ewid. 812 i 813
 obręb ewidencyjny 0002 Żagań
 jednostka ewidencyjna 081002_1

KATEGORIA OBIEKTU :

 V, VIII, XV,
 XXX

NAZWA I ADRES INWESTORA :

Gmina Żagań o statusie miejskim
 Plac Słowiański 17
 68-100 Żagań

TOM:

1/1

 mgr inż. arch. Remigiusz Smolik
 upr. Nr 18/97 wydane w Szczecinie
 w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

 18.11.2022 r.
 data opracowania i podpis

 mgr inż. arch. Małgorzata Pruchnicka
 upr. Nr 2/ZPOIA/2004 wydane w Szczecinie
 w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

 18.11.2022 r.
 data opracowania i podpis

SPIS TREŚCI ELEMENTU 1 – PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	4
PODSTAWA OPRACOWANIA:	5
ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	6
ROZBIÓRKI	7
PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI.....	8
UKSZTAŁTOWANIE TERENU	8
PROJEKTOWANE BUDYNKI I BUDOWLE :	8
URZĄDZENIA BUDOWLANE ZWIĄZANE Z OBIEKTAMI BUDOWLANymi.....	9
SPOSÓB ODPROWADZANIA LUB OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW	10
PARAMETRY TECHNICZNE SIECI I URZĄDZEŃ UZBROJENIA TERENU	10
DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ.....	11
UKŁAD KOMUNIKACYJNY	11
UKŁAD ZIELENI	12
ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:	12
OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z MPZP – UCHWAŁY NR VII/16/2007.....	13
– TEREN ELEMENTARNY US,ZP:	13
OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z MPZP – UCHWAŁY NR IX/79/2011.....	16
– TEREN ELEMENTARNY US,ZP:	16
OCHRONA ZABYTEKÓW	17
WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ	18
OCHRONA ŚRODOWISKA	18
HIGIENA I ZDROWIE UŻYTKOWNIKÓW	19
WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ TERENU	19
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU	21
UWAGI KOŃCOWE	23
ZAŁĄCZNIKI :	
• KOPIA UPRAWNIEŃ PROJEKTANTA I PROJEKTANTA SPRAWDZAJĄCEGO	
• ZAŚWIADCZENIE O WPISIE DO IZBY SAMORZĄDU ZAWODOWEGO PROJEKTANTA I PROJEKTANTA SPRAWDZAJĄCEGO	
• OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA I PROJEKTANTA SPRAWDZAJĄCEGO W TRYBIE ART. 34 UST. 3d PKT 3 USTAWY „PRAWO BUDOWLANE”	

SPIS RYSUNKÓW :

- PZT1 - PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- PZT2 – STAŁOWA NIECKA BASENU SPORTOWEGO – RZUT I PRZEKRÓJ
- PZT3 – STAŁOWA NIECKA BASENU REKREACYJNEGO – RZUT I PRZEKRÓJ
- PZT4 – WODNY PLAC ZABAW
- PZT5 – PLAC ZABAW DLA DZIECI „K” - RZUT
- PZT6 – SIŁOWNIA PLENEROWA „M” - RZUT
- PZT7 – WIATA DO GROMADZENIA ODPADÓW
- PZT8 – NIECKI DO DEZYNFEKCJI STÓP – RZUTY I SZCZEGÓŁY

PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Zamierzeniem Inwestora w ramach przebudowy nieci basenowej kąpieliska miejskiego przy ul. Niepodległości w Żaganiu jest :

- przebudowa istniejących niecek basenowych „F” i „G”
- remont, przebudowa oraz częściowa zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków (budynku głównego „A”, budynku węzła sanitarnego „C”),
- remont istniejących budowli (obiektu przebieralni „B”, podest do skoków „S”, prysznice zewnętrzne „R”)
- budowa nowych budowli (podziemny obiekt technologiczny – podziemna stacja uzdatniania wody „E”, niecki do dezynfekcji stóp, ściany wolnostojące murowane, zewnętrzne prysznice „P”, projektowane miejsce do gromadzenia odpadów „Ś”)
- zagospodarowaniem terenu obejmującym: niwelację terenu, budowa murków oporowych, utworzenie układu komunikacji wewnętrznej w postaci utwardzonych dojazdów do projektowanych elementów zagospodarowania terenu (tj. wodny plac zabaw „J”, plac zabaw dla dzieci „K”, siłownia plenerowa „M”, strefa rekreacji „N”, projektowane ogrodzenie z siatki po trasie istniejącego ogrodzenia betonowego planowanego do rozbiórki), przebudowa istniejących ramp zewnętrznych,
- budowę niezbędnej infrastruktury technicznej tj. oświetlenie zewnętrzne, podziemne szczelne zbiorniki żelbetowe o pojemności 36 m³ oraz 64 m³, hydrant zewnętrzny.
- usytuowanie obiektów małej architektury tj. szafki zewnętrzne, stojaki rowerowe, ławki
- renowację istniejących obiektów małej architektury (tj. istniejąca donice).

Inwestycja planowana jest w kompleksie zabytkowego Kąpieliska Miejskiego przy ul. Niepodległości 6, na działkach o numerach ewidencyjnych 812 i 813 położonych obrębie ewidencyjnym 0002 Żagań, gmina Żagań. Projektowana inwestycja utrzymuje istniejącą funkcję terenu jako – teren usług sportu i rekreacji – istniejące kąpielisko miejskie oraz zieleń publiczna.

Zamierzenie inwestycyjne zaliczono do kategorii V, VIII, XV, XXX, według załącznika do ustawy „Prawo budowlane” (Dz. U. z 2020 r. 1033 z późniejszymi zmianami) , obejmujące:

- V – obiekty sportu i rekreacji, jak: stadiony, amfiteatry, skocznie i wyciągi narciarskie, kolejki linowe, odkryte baseny, zjeżdżalnie – tj. przebudowa istniejących niecek basenowych „F” i „G”, istniejącego podestu do skoków „S”, niecki do dezynfekcji stóp oraz wodnego placu zabaw „J”
- VIII – inne budowle – tj. istniejący obiekt przebieralni zewnętrznych „B”, istniejące prysznice zewnętrzne „R”, plac zabaw dla dzieci „K”, siłownię plenerową „M”, strefę rekreacji „N”, wiatę śmietnikową „Ś”, ściany wolnostojące murowane
- XV – budynki sportu i rekreacji, jak: hale sportowe i widowiskowe, kryte baseny – tj. budynek główny „A”, budynek węzła sanitarnego „C”,
- XXX – obiektu służące do korzystania z zasobów wodnych, jak: ujęcia wód morskich i śródlądowych, budowle zrzutów wód i ścieków, pompownie, stacje strefowe, stacje uzdatniania wody, oczyszczalnie ścieków – tj. podziemny obiekt technologiczny – podziemna stacja uzdatniania wody „E”

Z zakresu wniosku wyłączono:

- Istniejący budynek gospodarczy „D”, który pozostaje bez zmian w stosunku do stanu istniejącego,
- Istniejące boisko o nawierzchni piaszczystej „L”, który pozostaje bez zmian w stosunku do stanu istniejącego,
- Zewnętrzną zjeżdżalnię basenową, której budowa będzie przedmiotem odrębnego opracowania, lokalizacja oraz maksymalne gabaryty zgodnie z projektem zagospodarowania terenu
- Układ instalacji uzbrojenia terenu tj. zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna, zewnętrzna instalacja wod-kan, które realizowane będą na podstawie projektów technicznych poszczególnych branż,
- Zjazdy z drogi gruntowej zlokalizowanej na działce nr 811 – w ramach odrębnego opracowania.

Planowane zamierzenie nie koliduje z żadnymi sieciami, które w związku z tym wymagałyby przebudowy. Projektowane elementy zagospodarowania terenu tj. terenu utwardzone, strefa rekreacji „N” oraz siłownia plenerowa „M” zaprojektowane zostały w kolizji z istniejącą zewnętrzną instalacją elektroenergetyczną eND, która zostanie zabezpieczona rurami typ arot zgodnie z projektem technicznym branży elektrycznej.

Zakłada się, że budowa będzie realizowana jednoetapowo.

Przedmiotowe opracowanie obejmuje projekt zagospodarowania terenu. Rozwiązania dotyczące poszczególnych budynków i budowli znajdują się w projektach architektoniczno-budowlanych, dołączonych do niniejszego projektu budowlanego.

PODSTAWA OPRACOWANIA:

Przedmiotowy projekt powstał na podstawie koncepcji, opracowanej przez zespół projektowy biura architektonicznego METROPOLIS, pod kierunkiem arch. Remigiusza Smolika i zaakceptowanej przez inwestora. W opracowaniu uwzględniono także wszelkie uwagi i zalecenia, jakie okazały się konieczne do uzyskania dla projektu kompletu uzgodnień i opinii.

Zakres i forma niniejszego projektu odpowiadają wytycznym określonym w rozporządzeniach :

- Ministra Rozwoju, w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020r, poz. Nr 1609, z późniejszymi zmianami) [1]
- Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej. (Dz. U. z 2021r. poz. 1722) [2]

Rozwiązania projektowe zawarte w niniejszym projekcie odpowiadają zapisom :

- aktualnego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), zatwierdzonego uchwałą nr VII/16/2007 Rady Miasta Żagań z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej – „Bażanciarnia” w Żaganiu – **dla terenu inwestycyjnego położonego na działce nr ewid. 812**

- aktualnego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), zatwierdzonego uchwałą nr IX/79/2011 Rady Miasta Żagań z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej – „Bażanciarnia” w Żaganiu – **dla terenu inwestycyjnego położonego na działce nr ewid. 813**

Zaproponowane rozwiązania są też zgodne z obowiązującymi przepisami, a w szczególności :

- Ustawą z dnia 07.07.1994r. „Prawo budowlane” (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.) - [3]
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - **WT** - [4]
- Ustawą z dnia 27.03.2003r. „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) - [5]
- Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów BHP (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 z późn. zm.) - [6]
- Ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 869) - [7]
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 07.06.2010 r. (Dz.U. Nr 109, poz. 719) w spr. ochrony przeciwpożarowej budynków, obiektów budowlanych i terenów – **WOP** - [8]
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24.07.2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030) - **DWP** - [9]
- Ustawą z dnia 27 kwietnia .2001 r. „Prawo ochrony środowiska” (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. zm.) [10]
- Ustawą z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zmian.) - [11]

ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren przeznaczony pod inwestycję, znajduje się w miejscowości Żagań, na działce nr 812 i częściowo na działce nr 813 przy ul. Mostowej, na terenie zespołu pałacowego – parkowego. Grunty powyższych działek, sklasyfikowano jako Bz tj. tereny rekreacyjno – wypoczynkowe. Obecnie, teren działki 812 będącej przedmiotem opracowania, jest ogrodzony zarówno ogrodzeniem murowanym łączącym obiekty jak i ogrodzeniem z prefabrykowanych segmentowych elementów betonowych, z dwiema bramami wjazdowymi – od północnego - zachodu oraz południowego - wschodu Na działkach występuje zarówno zieleń niska jak i wysoka o wartościach przyrodniczych. Teren przeznaczony pod budowę dodatkowych elementów zagospodarowania terenu jest porośnięty trawą

Na działce nr 812, bezpośrednio przeznaczonej pod zabudowę, znajdują się (obecnie nieczynne) kąpielisko miejskie, składające się z :

- budynku głównego (A)
- obiekt przebieralni (B)
- budynku węzła sanitarnego (C)
- budynku gospodarczego (D)
- niecki basenowe (F i G)
- budowle : podest do skoków (S), prysznic zewnętrzny (R), wieża ratownicza

- elementy zagospodarowania terenu : murki oporowe, schody zewnętrzne oraz rampy, ogrodzenie murowane oraz ogrodzenie prefabrykowane segmentowe
- elementów małej architektury, jak istniejąca donica
- nawierzchnie utwardzone
- istniejącego boiska o nawierzchni piaszczystej zlokalizowane w południowej części działki „L”

Wjazd oraz wejście na teren działki nr 812 znajduje się bezpośrednio z ulicy Mostowej. Teren inwestycji jest płaski, rzędne wysokościowe kształtują się od 100,00 m n.p.m. w południowo – wschodnim rejonie działki do 99,20 m n.p.m. w części północno – zachodniej terenu. Teren opracowania jest częściowo utwardzony zarówno dojazdami i dojściami o nawierzchni nieprzepuszczalnej w postaci płyt betonowych jak i nawierzchniami szutrowej.

Od strony północnej teren inwestycji graniczy z zabudowaną nieużytkowanymi budynkami działką nr 814/2, od południa, zachodu oraz wschodu natomiast z niezabudowaną działką nr 811. Działka nr 813 graniczy od strony wschodniej bezpośrednio z działką nr 810, przez którą przepływa rzeka Bóbr – lewobrzeżny dopływ Odry. Na wschód od planowanej inwestycji, po drugiej stronie rzeki Bóbr, znajduje się Pałac Książęcy, który pełni obecnie funkcje kulturalne, jako Żagański Pałac Kultury.

Działka uzbrojona jest w zakresie sieci dla obsługi istniejących obiektów budowlanych będących przedmiotem remontu, przebudowy oraz częściowej zmiany sposobu użytkowania :

- wody,
- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej
- elektroenergetyczne,
- ciepłownicze
- teletechniczne,

Warunki gruntowe opisane zostały w opinii geotechnicznej, wykonanej w sierpniu 2021 roku przez pana Remigiusza Pałygę, dołączonej do 3 elementu niniejszego projektu budowlanego. Wynika z niej, że warunki gruntowo - wodne są proste.

Stan techniczny istniejących obiektów budowlanych będących przedmiotem remontu, przebudowy i częściowej zmiany sposobu użytkowania, został określony w Ekspertyzie technicznej określającej aktualny stan techniczny i kryteria naprawy elementów konstrukcji basenów rekreacyjnych kąpieliska miejskiego w Żaganiu przy ul. Niepodległości 6, dołączonej do projektu technicznego.

ROZBIÓRKI

W ramach inwestycji planuje się rozbiórkę :

- istniejącego betonowego ogrodzenia prefabrykowanego, segmentowego,
- metalowych balustrad stanowiących ogrodzenie wokół niecki basenowej,
- betonowych stopni startowych zlokalizowanych wokół niecki basenu sportowego,
- istniejących niecek do dezynfekcji stóp,
- istniejącej wieży ratowniczej.

Nie przewiduje się wycinki istniejących drzew.

PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Projektuje się nieznaczłą zmianę rzędnych terenu związaną z wykonaniem terenów utwardzonych oraz budową podziemnego obiektu technologicznego do uzdatniania wody basenowej w nieckach basenowych, zjeżdżalni oraz wodnego placu zabaw.

Istniejące budynki i budowlane znajdują się w północnej części działki 812, w granicach obszaru opracowania. Rzędna posadzki parteru projektowanych do remontu, przebudowy i częściowej zmiany sposobu użytkowania budynków i budowli pozostawia się bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

PROJEKTOWANE BUDYNKI I BUDOWLE :

W ramach planowanej inwestycji przewiduje się :

- przebudowa istniejących niecek basenowych „F” i „G” (**zgodnie z rysunkiem PZT 2 i PZT 3**)
- remont, przebudowę oraz częściową zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku głównego „A”
- remont i przebudowę istniejącego budynku węzła sanitarnego „C”,
- remont obiektu przebieralni „B”
- remont i przebudowę podestu do skoków „S”
- remont i przebudowę pryszniców zewnętrznych „R”
- budowę podziemnego obiektu technologicznego – podziemnej stacji uzdatniania wody „E”
- wykonanie ścian wolnostojących murowanych o wysokości do 2,0 m
- wykonanie zewnętrznych pryszniców „P”
- budowę murków oporowych,
- wykonanie ogrodzenia z siatki po trasie istniejącego ogrodzenia betonowego planowanego do rozbiórki)
- przebudowę istniejących ramp zewnętrznych,
- budowę niezbędnej infrastruktury technicznej tj. oświetlenia zewnętrznego, podziemnych szczelnych zbiorników żelbetowych o pojemności 36 m³ oraz 64 m³, hydrant zewnętrzny.
- usytuowanie obiektów małej architektury tj. szafek zewnętrznych, stojaków rowerowych, ławek
- renowację istniejących obiektów małej architektury (tj. istniejących donic).

Z uwagi na zły stan techniczny, spękania i nieuszczelność istniejących niecek żelbetowych, projektuje się przebudowę istniejących niecek basenowych „F” i „G”, jako wykonanych ze stali nierdzewnej. Nie projektuje się rozbiórek istniejących niecek żelbetowych, posłużyć one mają jako obudowa żelbetowa projektowanych niecek stalowych. Przebudowa spowoduje zmniejszenie wymiarów niecek w stosunku do istniejących, jednak z tego względu, że nie planuje się organizacji na terenie kąpieliska zawód pływackich, zmniejszenie wymiarów nie ma większego znaczenia z punktu widzenia użytkowników.

Istniejąca niecka basenowa zostanie podzielona na dwie : pierwszą - głębszą - sportową, z wyznaczonymi torami pływackimi oraz drugą płytszą – rekreacyjną, wyposażoną w atrakcje wodne takie jak: gejzery, tryskacze, grzybek itp.

Przyjęty podział uniemożliwia niekontrolowane przejście osób nie potrafiących pływać, z płytszej części rekreacyjnej do głębokiego basenu sportowego. Projektuje się również likwidację wlotu wody do napełniania basenu i skimerów odbierających brudną wodę w ścianach bocznych, ze względu na zmianę technologii i sposobu uzdatniania (oczyszczania) wody basenowej. Projektuje się wykonanie niecek stalowych z napływem wody wlotami w dnie i przelewem do rynien przelewowych, umieszczonych po obwodzie niecek. Stare, betonowe słupki startowe, zostaną zastąpione nowymi, pufabrykowanymi, ze stali nierdzewnej. Wieża do skoków zostanie zachowana, ale z uwagi na niebezpieczeństwo jej użytkowania będzie wykorzystywana wyłącznie pod indywidualnym nadzorem ratowników.

Po przeciwnej stronie niż wieża do skoków zostaną wykonane zjeżdżalnie wodne, których budowa będzie przedmiotem odrębnego opracowania, lokalizacja oraz maksymalne gabaryty zgodnie z projektem zagospodarowania terenu. Zjeżdżalnie będą elementami gotowymi, przygotowane wg indywidualnej dokumentacji ich producenta i to zarówno w zakresie rynny ślizgowej, konstrukcji nośnej jak i schodów wejściowych.

Dodatkowo w ramach inwestycji planuje się budowę oraz elementy zagospodarowania terenu, które uatrakcyjnić mają istniejące zagospodarowanie terenu :

- budowa wodnego plac zabaw „J” **(zgodnie z rysunkiem PZT 4)**
- budowa placu zabaw dla dzieci „K” **(zgodnie z rysunkiem PZT 5)**
- budowa siłowni plenerowych „M” **(zgodnie z rysunkiem PZT 6)**,
- wykonanie strefy rekreacji „N”

Planuje się również usytuowanie obiektów małej architektury tj. szafek zewnętrznych, ławek.

Uzupełnieniem ww. istniejącej zabudowy będzie obiekt techniczny, związany z funkcjonowaniem całego kompleksu tzn. podziemny obiekt technologiczny – podziemna stacja uzdatniania wody „E”, podziemne szczelne zbiorniki żelbetowe przelewowo/wyrównawcze, niecki do dezynfekcji stóp **(zgodnie z rysunkiem PZT 8)** , projektowane miejsce do gromadzenia odpadów „Ś” **(zgodnie z rysunkiem PZT 7)**.

URZĄDZENIA BUDOWLANE ZWIĄZANE Z OBIEKTAMI BUDOWLANymi

Przewidywanymi w ramach zadania inwestycyjnego urządzeniami budowlanymi będą przede wszystkim urządzenia techniczne, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem tj. urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu i gromadzeniu wody basenowej, podziemne szczelne zbiorniki żelbetowe przelewowo / wyrównawcze przeznaczone na cele technologii basenowej, stacje uzdatniania wody basenowej, zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna oraz oświetleniowa. Układ instalacji projektowanego uzbrojenia terenu oraz szczegóły tych instalacji opisano w projektach technicznych poszczególnych branż.

W ramach inwestycji planuje się wykorzystanie istniejącej na terenie inwestycji infrastruktury zewnętrznych instalacji. Nie projektuje się przyłączy medialnych, ponieważ działka nr 812

uzbrojona jest w zakresie przyłączy wodno - kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i teletechnicznych.

W ramach opracowania projektuje się ogrodzenie z siatki o wysokości 2,0 m z podmurówką, po trasie istniejącego ogrodzenia betonowego planowanego do rozbiórki.

SPOSÓB ODPROWADZANIA LUB OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

Sposób odprowadzenia ścieków kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej bez zmian w stosunku do stanu istniejącego dla istniejących obiektów.

W ramach przebudowy istniejących niecek basenowych projektuje się budowę instalacji obiektów technologii basenowej (zgodnie z projektem technicznym technologii basenowej), celem oczyszczania wody basenowej, w obiegu w którym woda krążyła będzie w układzie zamkniętym, podlegając cyklicznemu uzdatnianiu. Woda z płukania filtrów będzie odprowadzana do kanalizacji sanitarnej, a różnica uzupełniana z instalacji wodnej.

Projektowany obiekt podziemny techniczny – uzdatniania wody deszczowej projektuje się z odprowadzeniem kanalizacji sanitarnej do istniejącej na terenie zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej. Dla obiektu uzdatniania wody deszczowej nie projektuje się odprowadzenia wody deszczowej do kanalizacji sanitarnej, jedynie poprzez odpowiednie ukształtowanie przekrycia obiektu – projektuje się odprowadzenie wody deszczowej na teren zielony.

PARAMETRY TECHNICZNE SIECI I URZĄDZEŃ UZBROJENIA TERENU

Teren działki posiada przyłącza elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne i teletechniczne. Uzbrojenie terenu oraz istniejącej instalacje zewnętrzne są wystarczające dla prawidłowego funkcjonowania istniejących i projektowanych obiektów.

W ramach inwestycji przewidziano wykorzystanie istniejących zewnętrznych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, oraz przewiduje się :

- rozbudowę sieci wodociągowej na działce 813, poprzez umieszczenie na sieci hydrantu przeciwpożarowego,
- zewnętrzną instalację wodną, która dostarczać będzie wodę pitną z sieci wodociągowej systemu wodociągowego miasta Żagań do projektowanych wymagających tego obiektów, na odcinku od istniejącego zewnętrznej instalacja wodnej do projektowanej stacji uzdatniania wody oraz projektowanych zewnętrznych pryszniców,
- zewnętrzną instalację technologii basenowej, w którym woda krążyła będzie w układzie zamkniętym, podlegając cyklicznemu uzdatnianiu. Woda z płukania filtrów będzie odprowadzana do kanalizacji sanitarnej, a różnica uzupełniana z instalacji wodnej. Instalację technologii projektuje się na odcinku od obiektu podziemnej stacji uzdatniania wody do niecek basenowych, niecek do dezynfekcji stóp, zjeżdżalni, wodnego placu zabaw
- zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej, która odprowadzać będzie ścieki bytowe z istniejących i projektowanych wymagających tego obiektów zlokalizowanych na terenie inwestycji, za pośrednictwem istniejącej zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej do sieci kanalizacji sanitarnej, na odcinku od projektowanego obiektu podziemnej stacji

uzdatniania wody oraz pryszniców zewnętrznych do istniejącej zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej,

- zewnętrzną instalację energii elektrycznej oraz oświetleniową z istniejącego złącza elektroenergetycznego do projektowanych wymagających tego obiektów, na odcinku od istniejącego złącza elektroenergetycznego do projektowanej stacji uzdatniania wody oraz zewnętrznych opraw oświetleniowych.

W związku z możliwością, jaką daje ustawa „Prawo budowlane”, wszelkie projektowane instalacje zewnętrzne realizowane będą na podstawie projektów technicznych, natomiast w niniejszej dokumentacji wykazano jedynie taką możliwość. Układ instalacji projektowanego uzbrojenia terenu oraz szczegóły tych instalacji opisano w projektach technicznych poszczególnych branż.

DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Planowana inwestycja jest już skomunikowana z drogą publiczną, tj. ulicą Mostową, poprzez mosty nad rzeką Bóbr do ulicy Rybackiej (od wschodu) oraz ulicy Dworcowej (od zachodu). Nie przewiduje się ingerencji w istniejące zjazdy.

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

W ramach inwestycji nie przewiduje się projektowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Istniejący parking, w tym miejsca dla osób niepełnosprawnych, znajduje się w odległości ok. 100 m, na skrzyżowaniu ul. Niepodległości z ul. Rybacką – za mostem nad rzeką Bóbr. Przed wejściem do budynku głównego (na działce nr 813) przewidziano natomiast ustawienie 34 szt. stojaków na rowery oraz zaprojektowanie terenu utwardzonego pod miejsca postojowe dla rowerów.

Jednocześnie zapewniono dojazd dla obsługi technicznej oraz służb komunalnych i ratunkowych, poprzez most nad rzeką Bóbr (KX) i istniejące drogi gruntowe zlokalizowane na terenie elementarnym KX,ZP. Dwa wjazdy na teren działki 812 przewieziono po wschodniej stronie, w rejonie projektowanego podziemnego obiektu technologicznego uzdatniania wody basenowej, do którego dostarczana będzie chemia basenowa. Drugi wjazd zapewniono istniejącą bramą przy budynku toalet z sanitariatami (C).

W ramach zagospodarowania terenu, przewidziano utwardzone powierzchnie do ruchu pieszego. Układ komunikacji drogowej i pieszej na działce nr 813 pozostaje bez zmian. Wszystkie tereny utwardzone projektowane w ramach zagospodarowania działki nr 812, uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, w tym również tych poruszających się na wózkach inwalidzkich. W tym celu zapewniono ich nachylenie nieprzekraczające 5% (spadki podłużne) i 2% (spadki poprzeczne). Nawierzchnie tarasów przy budynku głównym oraz obejścia wokół basenu czyli tzw. plażę, przewidziano z płyt lub kostek betonowych lub kamionkowych, natomiast pozostałe alejki będą miały nawierzchnie z kostki betonowej. Utwardzone ciągi pieszce na terenie projektuje się jako bezprogowe, z zachowaniem minimalnych spadków dla odprowadzenia wód deszczowych na tereny zielone.

UKŁAD ZIELENI

Wszelkie przekształcenia prowadzone są jedynie w zakresie niezbędnym do właściwego funkcjonowania przedmiotu zamierzenia inwestycyjnego. Nie planuje się wycinki istniejących drzew znajdujących się w zakresie opracowania inwestycji. Projekt nie ingeruje w istniejący drzewostan. W rejonie koron drzew nie przewiduje się prac ziemnych, operowania ciężkiego sprzętu czy nawet gromadzenia materiałów budowlanych. Przed przystąpieniem do właściwych prac budowlanych wykonawca będzie miał obowiązek przygotowania projektu ochrony istniejącej zieleni, z uwzględnieniem czasu trwania umowy oraz posiadanego sprzętu budowlanego.

Projektuje się nasadzenia zieleni niskiej i średniowysokiej z wykorzystaniem roślin ozdobnych – według odrębnego opracowania na podstawie projektu wykonawczego nasadzeń zieleni. Wszelkie prace pielęgnacyjne w koronach istniejących drzew, wymagają odrębnego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nie przewiduje się koniecznych do przeprowadzenia prac pielęgnacyjnych w koronach drzew.

Aby ukierunkować wejście na teren plaży basenowej wokół niecki basenowej, wyłącznie poprzez nieckę do dezynfekcji stóp, przewidziano odgródenie plaży wokół niecki basenowej żywopłotem. Wszelkie prace prowadzone na etapie budowy, nie mogą spowodować pogorszenia stosunków wodnych terenów sąsiednich. Urządzenia melioracyjne należy zachować we właściwym stanie technicznym, a w przypadku ich niezamierzonego uszkodzenia dokonać naprawy.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:

powierzchnia obszaru opracowania	18 411,58	m ²
w tym :		
powierzchnia terenu opracowania na działce nr 813	1 082,04	m ²
powierzchnia działki nr 812	17 329,54	m ²
powierzchnia lustra wody przebudowywanych niecek basenowych – stan istniejący	1 778	m ²
powierzchnia lustra wody przebudowywanych niecek basenowych – stan projektowany	1 520,95	m ²
w tym :		
niecka basenu sportowego	900	m ²
niecka basenu rekreacyjnego	600	m ²
niecki do dezynfekcji stóp	20,95	m ²
powierzchnia zabudowy istniejących obiektów	465,08	m ²
w tym		
„A” budynek główny	231,22	m ²
„B” przebieralnie	17,18	m ²
„C” budynek węzła sanitarnego	27,05	m ²
„D” budynek gospodarczy – poza zakresem opracowania	189,63	
powierzchnia zabudowy projektowanej	0	m²
powierzchnia utwardzona *	6 662,96	m ²
w tym:		
powierzchnie projektowane na działce 812	6 208,45	m ²
powierzchnie projektowane na działce 813	147,81	m ²
powierzchnia istniejąca na działce 812 – przeznaczone do modernizacji i wymiany nawierzchni	150,72	m ²
powierzchnia istniejąca na działce 813	155,98	

**PRZEBUDOWA KĄPIELISKA MIEJSKIEGO
PRZY UL. NIEPODLEGŁOŚCI W ŻAGANIU
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

elementy zagospodarowania terenu :	870,99	m ²
w tym :		
istniejące boisko o nawierzchni piaszczystej	363,45	m ²
projektowany wodny plac zabaw	138,90	m ²
projektowany plac zabaw dla dzieci	124,70	m ²
projektowana siłownia plenerowa	116,90	m ²
projektowana strefa rekreacji	110,48	m ²
projektowana wiatra śmietnikowa do gromadzenia odpadów	16,56	m ²
Powierzchnia biologicznie czynna*	8 891,56	m ²
w tym:		
na działce 812	8 113,35	m ²
na działce 813	778,21	m ²

*w bilansie powierzchni biologicznie czynnej i nawierzchni utwardzonych uwzględniono tereny leżące w granicy opracowania

**OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z MPZP – UCHWAŁY NR VII/16/2007
– TEREN ELEMENTARNY US,ZP:**

	wymagane	zaprojektowane
FUNKCJA TERENU	Symbol planu – US,ZP – teren usług sportu i rekreacji - istniejące kąpielisko miejskie, oraz zieleni publicznej. Nakazuje się utrzymanie istniejącej funkcji.	Projektowana inwestycja utrzymuje istniejącą funkcję terenu jako – teren usług sportu i rekreacji – istniejące kąpielisko miejskie oraz zieleni publiczna.
DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	Dojazd do terenu istniejącą drogą KD poprzez teren o symbolu U,ZP oraz KX, ZP.	Zapewniono dojazd dla obsługi technicznej oraz służb komunalnych i ratunkowych, poprzez most nad rzeką Bóbr (KX) i istniejące drogi gruntowe zlokalizowane na terenie elementarnym KX,ZP.
ZABUDOWA TERENU	Zakazuje się budowy nowych budynków oraz rozbudowy budynków historycznych, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę niecki basenu oraz sceny koncertowo – tanecznej. W obrębie istniejących budynków dopuszcza się uzupełnienie funkcji o małą gastronomię.	Inwestycja nie przewiduje budowy nowych budynków oraz rozbudowy budynków historycznych. Zamierzeniem Inwestora w ramach przebudowy kąpieliska miejskiego przy ul. Niepodległości w Żaganiu jest przebudowa istniejących niecek basenowych, remont, przebudowa oraz częściowa zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków, remont oraz przebudowa istniejących budowli, budowa nowych budowli. Projektuje się częściową zmianę sposobu użytkowania budynku głównego „A” wraz z wprowadzeniem w obrębie istniejącego budynku uzupełniającej funkcjo małej gastronomii - bufet
PRZEBUDOWA OBIEKTÓW	Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków jedynie w przypadku dostosowania do obowiązujących przepisów odrębnych, oraz zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszej uchwały, zgodnie z zaleceniami służb ochrony zabytków.	W ramach opracowania dokumentacji projektuje się remont, przebudowa oraz częściowa zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków z uwagi na dostosowanie do obowiązujących przepisów. Planowana inwestycja została uzgodniona z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Decyzją znak ZN.5142.143.2022 [mŻag] dnia 04.10.2022r.

**PRZEBUDOWA KĄPIELISKA MIEJSKIEGO
PRZY UL. NIEPODLEGŁOŚCI W ŻAGANIU
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

POKRYCIE DACHU	Dopuszcza się pokrycie istniejących budynków gontem bitumicznym ciętym w łuskę.	Projektuje się naprawę istniejącej powłoki dachowej za pomocą termozgrzewalnej, bitumicznej membrany dachowej z posypką mineralną, elastyczną w kolorystyce zgodnej z istniejącą kolorystyką obiektu. Nie projektuje się pokrycia istniejących dachów gontem bitumicznym.
URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.	Zamierzeniem Inwestora w ramach opracowania dokumentacji jest remont, przebudowa oraz częściowa zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków z uwagi na dostosowanie do obowiązujących przepisów. Planowana inwestycja została uzgodniona z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Decyzją znak ZN.5142.143.2022 [mŻag] dnia 04.10.2022r.
ZAGOSPODAROWANIE	Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo - rekreacyjnych nie stanowiących dominanty przestrzennej w kompleksie kąpieliska.	W ramach inwestycji planuje się elementy zagospodarowania terenu, które uatrakcyjnić mają istniejące zagospodarowanie terenu, tj : wodny plac zabaw, plac zabaw dla dzieci, siłownia plenerowa, strefa rekreacji, które nie stanowią dominanty przestrzennej w kompleksie kąpieliska.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	Zabrania się lokalizowania na obszarach bezpośredniego zagrożenia zalewem wodami powodziowymi Q10% i Q1% inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.	Projektowana w ramach przedsięwzięcia inwestycja znajduje się na obszarach bezpośredniego zagrożenia zalewem wodami powodziowymi Q1%. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W ramach inwestycji nie projektuje się gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody. Nie projektuje się również prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.
	Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności: 1) wykonywanie urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów wskazanych do realizacji przez służby ochrony zabytków 2) sadzenia drzew lub krzewów z wyjątkiem roślinności wskazanej do nasadzeń ze względów konserwatorskich 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, a także utrzymaniem istniejących wałów i urządzeń przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą	W ramach inwestycji nie projektuje się wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów wskazanych do realizacji przez służby ochrony zabytków. Projektuje się nasadzenia krzewów wskazanych do nasadzeń ze względów konserwatorskich - uzgodnionych z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Decyzją znak ZN.5142.143.2022 [mŻag] dnia 04.10.2022r. Projekt nie obejmuje zmiany ukształtowania terenu - składowania materiałów oraz wykonywania innych robót.

**PRZEBUDOWA KĄPIELISKA MIEJSKIEGO
PRZY UL. NIEPODLEGŁOŚCI W ŻAGANIU
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

	Zachowuje się wszystkie istniejące na terenie Wyspy Parkowej – „Bażanciarnia” pomniki przyrody.	W ramach inwestycji nie planuje się wycinki zielenie – a co za tym idzie, zachowuje się wszystkie istniejące na terenie Wyspy Parkowej – „Bażanciarnia” pomniki przyrody.
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	Ze względu na położenie obszaru objętego opracowaniem w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Żagania oraz Zespołu Parku Zamkowego wpisanych do rejestru zabytków, działania inwestycyjne w obszarze objętym ustaleniami niniejszej uchwały należy każdorazowo, w każdej fazie postępowania administracyjnego, uzgadniać ze służbami ochrony zabytków. Pozwolenie uzyskuje się w trybie decyzji administracyjnej. Wszystkie roboty ziemne winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi	Działania inwestycyjne zostały uzgodnione z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Decyzją znak ZN.5142.143.2022 [mŻag] dnia 04.10.2022r. Przed przystąpieniem do robót ziemnych należy przeprowadzić badania archeologiczne.
	Materiały wykończenia zewnętrznego obiektów po remontach, ogrodzenia nieruchomości muszą nawiązywać do materiałów użytych w budowlach historycznych. Nie dopuszcza się stosowania sidingu oraz elementów z PVC i PCV. Zakazuje się stosowania do budowy ogrodzeń betonowych elementów powtarzalnych.	Materiały wykończenia zewnętrznego obiektów będących przedmiotem remontu oraz przebudowy, istniejące ogrodzenie nieruchomości nawiązywać będą do materiałów użytych w budowlach historycznych – ustalonych po przeprowadzonych odkrywkach konserwatorskich. Nie projektuje się stosowania sidingu oraz elementów z PVC i PCV. W ramach inwestycji projektuje się ogrodzenie z siatki po trasie istniejącego ogrodzenia betonowego planowanego do rozbiórki.
	Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna uwzględniać, zgodnie z przepisami, potrzeby osób niepełnosprawnych.	W ramach inwestycji projektuje się dostosowanie istniejącego kąpieliska miejskiego do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez przebudowę istniejących ramp zewnętrznych, zlokalizowanie na terenie kąpieliska pomieszczeń higieniczno-sanitarnych przeznaczonych i dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.
ZASILENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ Z ISTNIEJĄCEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ	Pozostawia się dotychczasowe przebiegi istniejących napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wraz z korytarzami ochronnymi. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci.	W ramach inwestycji pozostawia się dotychczasowe przebiegi istniejących kablowych linii elektroenergetycznych, nie projektuje się przebudowy i rozbudowy sieci. W ramach inwestycji projektuje się zewnętrzną instalację elektroenergetyczną – według projektu technicznego branży elektrycznej. Na terenie inwestycji nie występują napowietrzne linie elektrometryczne.
	Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych przez tereny zielone	Na trasie przebiegu istniejących i projektowanych linii kablowych elektroenergetycznych przez tereny zielone nie projektuje się nasadzeń drzew i krzewów.
GROMADZENIE ODPADÓW	Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji. Wywóz odpadów należy prowadzić taborem asenizacyjnym na wysypisko śmieci wskazane przez organ gminny.	W ramach inwestycji projektuje się miejsce do gromadzenia odpadów na terenie kąpieliska miejskiego – wiatę śmietnikową. Wywóz odpadów prowadzony będzie taborem asenizacyjnym na wysypisko śmieci wskazane przez organ gminny.

**PRZEBUDOWA KĄPIELISKA MIEJSKIEGO
PRZY UL. NIEPODLEGŁOŚCI W ŻAGANIU
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

	Docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.	Miejsce do gromadzenia odpadów – wiata śmietnikowa wyposażona będzie w pojemniki do segregacji odpadów.
SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA	Sieć telekomunikacyjna – linie kablowe – należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej i pieszej.	W ramach inwestycji nie projektuje się linii kablowych – telekomunikacyjnych. Istniejący obiekt wymagający zapewnienia podłączenia do sieci telekomunikacyjnej – posiada takie podłączenie, które jest wystarczające w ramach przebudowy i częściowej zmiany sposobu użytkowania obiektu.
SIEĆ WODOCIĄGOWA	Dostawę wody należy prowadzić z systemu wodociągowego miasta Żagań.	W ramach inwestycji – zgodnie z projektem technicznym branży sanitarnej, przewiduje się zewnętrzną instalację wodną, która dostarczać będzie wodę pitną z sieci wodociągowej systemu wodociągowego miasta Żagań do projektowanych wymagających tego obiektów.
	Dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej na potrzeby terenu US,ZP.	W ramach inwestycji projektuje się rozbudowę sieci wodociągowej na działce 813, poprzez umieszczenie na sieci hydrantu przeciwpożarowego. Projektuje się rozbudowę istniejącej zewnętrznej instalacji wodociągowej na terenie działki 812.
	Na sieciach wodociągowych należy zamontować hydranty przeciwpożarowe, podziemne.	
KANALIZACJA SANITARNA I DESZCZOWA	Ustala się odprowadzenie ścieków poprzez istniejący system kanalizacji sanitarnej, do oczyszczalni ścieków w Żaganiu.	W ramach inwestycji – zgodnie z projektem technicznym branży sanitarnej, przewiduje się zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej, która odprowadzać będzie ścieki bytowe z istniejących i projektowanych wymagających tego obiektów zlokalizowanych na terenie inwestycji, za pośrednictwem istniejącej zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków w Żaganiu.
	Odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.	Na terenie inwestycji nie projektuje się odprowadzenia wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia .
SIEĆ GAZOWA	Dostawę gazu należy prowadzić z istniejącej sieci gazowej. Dopuszcza się rozbudowę sieci.	W ramach inwestycji nie projektuje się instalacji gazowej.

OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z MPZP – UCHWAŁY NR IX/79/2011

– TEREN ELEMENTARNY US,ZP:

	wymagane	zaprojektowane
FUNKCJA TERENU	Przeznaczenie podstawowe : tereny zieleni urządzonej	Projektowana inwestycja utrzymuje istniejącą funkcję terenu jako – teren zieleni urządzonej.
	Przeznaczenie uzupełniające : obiekty małej architektury, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe.	W ramach inwestycji projektuje się funkcję uzupełniającą w postaci miejsc postojowych rowerowych w ilość 34 M.R.

**PRZEBUDOWA KĄPIELISKA MIEJSKIEGO
PRZY UL. NIEPODLEGŁOŚCI W ŻAGANIU
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	Należy odtworzyć historyczny fragment parku poprzez zachowanie terenów zielonych, utrzymanie starodrzewu i wprowadzenie nowych nasadzeń.	Projektuje się zachowanie terenów zielonych na terenie działki 813. Nie projektuje się wycinki drzew, co za tym idzie utrzymanie starodrzewu. W ramach inwestycji nie planuje się nowych nasadzeń na terenie działki 813 – zgodnie z uzgodnieniem z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Decyzją znak ZN.5142.143.2022 [mŻag] dnia 04.10.2022r.
	Dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.	W ramach inwestycji nie projektuje się sytuowanie elementów reklamowych.
	Dopuszcza się lokalizację maksymalnie 5 miejsc postojowych.	W ramach inwestycji nie przewiduje się projektowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Istniejący parking, w tym miejsca dla osób niepełnosprawnych, znajduje się w odległości ok. 100 m, na skrzyżowaniu ul. Niepodległości z ul. Rybacką – za mostem nad rzeką Bóbr.
	W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.	W ramach inwestycji uzgodniono spełnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej w sposób inny niż wskazany w przepisach szczególnych zgodnie z Postanowieniem nr 83/2022 Lubuskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Gorzowie Wlkp. Z dnia 23 czerwca 2022 r.
ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW	Ścisłej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych podlega cały obszar objęty opracowaniem, stanowiący część obszaru zespołu urbanistycznokrajobrazowego miasta Żagań, wpisanego do rejestru zabytków – nr rejestrowy 70	Działania inwestycyjne zostały uzgodnione z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Decyzją znak ZN.5142.143.2022 [mŻag] dnia 04.10.2022r.
	Południowa część obszaru objętego opracowaniem, stanowiąca część obszaru Parku Zamkowego, wpisane do rejestru zabytków – nr rejestrowy L-116/1-3/A	
	Należy zachować nawierzchnie o wartościach historycznych oraz elementy komponowanej zieleni.	
	Należy odtworzyć historyczny fragment parku na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP, poprzez zachowanie terenów zieloni, utrzymanie starodrzewu i wprowadzenie nowych nasadzeń.	Projektuje się zachowanie terenów zielonych na terenie działki 813. Nie projektuje się wycinki drzew, co za tym idzie utrzymanie starodrzewu. W ramach inwestycji nie planuje się nowych nasadzeń na terenie działki 813 – zgodnie z uzgodnieniem z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Decyzją znak ZN.5142.143.2022 [mŻag] dnia 04.10.2022r.

OCHRONA ZABYTKÓW

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie zespołu pałacowego – parkowego w Żaganiu, wpisanego do rejestru zabytków pod nr L-116/A. Zespół pałacowo – parkowy w Żaganiu, na terenie którego zlokalizowane jest kąpielisko, to jedno z największych i najlepiej zachowanych tego typu założeń na terenie województwa lubuskiego. Zlokalizowany w południowo – wschodniej części miasta park pałacowy zajmuje powierzchnię ponad 77 ha. Kąpielisko miejskie zlokalizowane jest w obrębie parku środkowego, zwanego Bażancią, tuż obok przepływającej rzeki Bóbr. Kompleks

powstał w 1935 roku jako obiekt treningowy dla zawodników przygotowujących się do udziału w Letnich Igrzyskach Olimpijskich w Berlinie, które odbyły się rok później. Żagański kompleks zachował się niemal w niezmiennym stanie, stanowiąc ciekawy przykład modernistycznej myśli architektonicznej.

Planowana inwestycja wynika ze złego stanu zachowania kąpieliska, które nie spełnia norm bezpieczeństwa i warunków prawidłowego użytkowania, co uniemożliwia korzystanie ze znajdujących się tam urządzeń. Projekt zakłada zachowanie i poddanie konserwacji historycznych budynków, urządzeń oraz innych elementów zagospodarowania, które zostaną przebadane w celu ustalenia oryginalnego sposobu wykończenia i kolorystyki.

Działania inwestycyjne zostały uzgodnione z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Decyzją znak ZN.5142.143.2022 [mŻag] dnia 04.10.2022r. w ramach której projektuje się dostosowanie kolorystyki nowoprojektowanych elementów małej architektury do historycznej kolorystyki elementów (na podstawie przeprowadzonych badań konserwatorskich, ikonografii). Zatwierdzeniu przez LKWZ, przed przystąpieniem do prac remontowych przy budynkach i urządzeniach historycznych, podlega dokumentacja zawierająca wyniki badań pierwotnej kolorystyki obiektów (elewacje, stolarka, urządzenia na terenie kąpieliska), które zostaną wykonane przez dyplomowanego konserwatora zabytków, z uwzględnieniem archiwalnych przekazów ikonograficznych – jako element projektu wykonawczego oraz projekt kolorystyki ww. obiektów, opracowany na podstawie ww. badań oraz prób kolorystyki.

W ramach inwestycji projektuje się dostosowanie wszystkich remontowanych i przebudowywanych elementów do kolorystyki dopasowanej do historycznej formy po przeprowadzonych odkrywkach konserwatorskich. Elewacje budynków, a także łączący je mur zostaną odnowione i pomalowane zgodnie z historyczną kolorystyką, która zostanie ustalona w ramach prac archeologicznych, poprzedzających właściwe prace budowlane. Zabytkowe okna i część drzwi zostanie zachowana i odnowiona. Jedynie drzwi na dogach ewakuacyjnych, których wymiary nie spełniają obowiązujących przepisów p.poż. zostaną wymienione na nowe, ale w możliwi najbliższym charakterze do istniejących.

Projektuje się również oczyszczenie historycznej stolarki w sposób nie powodujący niszczenia powierzchni drewna (nie dopuszcza się opalania oraz stosowania szczotek drucianych).

Uzgodnienie projektu projektowanych nawierzchni utwardzonych w tym : przekroje poprzeczne i podłużne projektowanych nawierzchni, kolorystyka nawierzchni – jako elementy projektu wykonawczego zostaną Uzgodnione z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie sporządzania projektu wykonawczego.

Przed przystąpieniem do robót ziemnych należy przeprowadzić badania archeologiczne wykonywane przez osobę uprawnioną.

WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Inwestycja planowana jest poza granicami terenu górniczego

OCHRONA ŚRODOWISKA

Projektowana w ramach przedsięwzięcia inwestycja znajduje się na obszarach bezpośredniego zagrożenia zalewem wodami powodziowymi Q1%. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć

mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W ramach inwestycji nie projektuje się gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody. Nie projektuje się również prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

Teren inwestycji znajduje się na działce nr 812 i 813, której grunty sklasyfikowany jako Bz tj. tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

Przyjęte rozwiązania projektowe ograniczają wpływ inwestycji na środowisko do niezbędnego minimum. Przewidziano m.in. :

- realizację inwestycji z pro-ekologicznych materiałów, nadających się do recydingu,
- możliwość właściwego magazynowania i segregacji odpadów w fazie użytkowania,
- odbiór wszelkich wytwarzanych ścieków sanitarnych do kanalizacji i dalej do oczyszczalni,
- filtry na wyrzutniach wentylacji mechanicznej,
- wysoką izolacyjność akustyczną przegród i tłumiki na urządzeniach wentylacyjnych,
- wyposażenie obiektu w energooszczędne urządzenia i oświetlenie.

HIGIENA I ZDROWIE UŻYTKOWNIKÓW

Zamierzenie budowlane nie stwarza zagrożenia dla zdrowia, czy życia.

WARUNKI OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ TERENU

Teren przeznaczony pod inwestycję, znajduje się w miejscowości Żagań, na działce nr 812 i częściowo na działce nr 813 przy ul. Mostowej, na terenie zespołu pałacowego – parkowego. Grunty powyższych działek, sklasyfikowano jako Bz tj. tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

Na działce nr 812, bezpośrednio przeznaczonej pod zabudowę, znajdują się (obecnie nieczynne) kąpielisko miejskie, składające się z :

- budynku głównego (A)
- obiekt przebieralni (B)
- budynku węzła sanitarnego (C)
- budynku gospodarczego (D)
- niecki basenowe (F i G)
- nawierzchnie utwardzone
- istniejącego boiska o nawierzchni piaszczystej zlokalizowane w południowej części działki „L”

Trawiasty teren parkowy (działka nr Bz 812) przylegający do kąpieliska miejskiego o powierzchni ponad 0,8 ha nie jest obiektem budowlanym – jest to teren otwarty przeznaczony na cele wypoczynkowe zarówno dla osób korzystających z basenów jak i osób im towarzyszących.

W skład całego obiektu składającego się z kąpieliska miejskiego wchodzi obiekt budowlany, który zgodnie z treścią przepisu zawartego w §12 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009 nr 124, poz. 1030), zwanej dalej DWP, wymaga zapewnienia utwardzonej drogi pożarowej o ściśle określonych parametrach. Tym obiektem budowlanym są otwarte niecki basenu wraz z przyległymi do niej utwardzonym terenem (plażą) – pasem

okalającym – wypoczynkowym. Pozostałe obiekty, w tym budynek główny a także trawiasty teren wypoczynkowy nie wymagają dojazdu pożarowego.

Na terenie inwestycji tj. działki nr 813 znajdują się droga pożarowa:

- której parametry nie spełniają szerokości drogi pożarowej min. 4 m zgodnie z §13 ust. 1 pkt. 1, odwołującego się do §12 ust. 2 DWP
- której odległość drogi pożarowej od chronionego obiektu wynosi do 25 m zgodnie z §12 ust. 4 DWP
- nie spełnia warunku połączenia drogi pożarowej z chronionym obiektem utwardzonym chodnikiem o szerokości min. 1,5 m i o długości max. 50 m – wymóg zawarty w §12 ust. 4 DWP
- której nośność wynosi min. 50 kN/oś – wymóg zawarty w §12 ust. 4 DWP. Droga pożarowa ma nawierzchnię utwardzoną żwirem, na podbudowie ze skał granitowych zmieszanych z żużlem. Ich nośność jest nie mniejsza niż 10 ton/oś.
- która zakończona jest placem manewrowym (boczne ramię drogi pożarowej zgodnie z PZT) – układem rozjazdu w kształcie litry Y – zgodnie z §12 ust. 9 i 10 DWP
- której najmniejszy promień zewnętrznego łuku drogi nie wynosi więcej niż 11 m - zgodnie z §12 ust. 11 DWP

W związku z brakiem możliwości wykonania drogi pożarowej zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w DWP, dla zamierzenia budowlanego uzyskano odstępstwo w trybie §13 ust. 4 DWP – zgodnie z postanowieniem Lubuskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Gorzowie Wlkp. Z dnia 23 czerwca 2022 nr 83/2022, na podstawie którego projektuje się zastosowanie rozwiązań zamiennych wskazanych w Ekspertyzie Technicznej polegających na :

- oznakowaniu ulicy Mostowej na odcinku od mostu Kolejarzy do fontanny , po obydwu stronach jezdni znakiem drogowym B-36 „Zakaz zatrzymywania się” z tabliczką „Droga pożarowa”
- zapewnieniu w ogrodzeniu Basenu Miejskiego w istniejącej bramie światła przejścia o szerokości min 1,2 m, przeznaczonego do użytku służ ratowniczych. Lokalizację oraz sposób otwierania furtki na wypadek zdarzenia wymagającego interwencji jednostek ochrony przeciwpożarowej uzgodniono z miejscową Komendą Powiatową Państwowej Straży Pożarnej
- zainstalowaniu, przy drodze pożarowej na wysokości odcinka przewidzianego do zawracania pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej, hydrantu nadziemnego DN 80 zasilanego z pobliskiej sieci wodociągowej dn 250. Wydajność hydrantu min 10 l/s przy ciśnieniu min. 0,2 MPa
- regularne formowanie koron drzew (tak aby dolne piętro gałęzi było położone nie niżej niż 4 m nad poziomem jezdni ul. Mostowej) zlokalizowanych bezpośrednio przy ul. Mostowej na odcinku : most Kolejarzy – fontanna.

Dodatkowo nakazuje się wprowadzenie do regulaminu korzystania z obiektu wymagań zawartych w postanowieniu Lubuskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Gorzowie Wlkp. z dnia 23 czerwca 2022 nr 83/2022.

Dodatkowo w ramach odrębnego opracowania należy wykonać dojazd do „Małego mostu” (od ul. Niepodległości do ul. Mostowej) w miejscu obecnego chodnika tj. poszerzenie chodnika do wymiaru co najmniej 3,0 m oraz dokonać przeglądu mostu (ul. Mostowa) pod kątem ustalenia jego nośności wraz z czytelnym oznakowaniem tego parametru.

Niezbędną ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dla projektowanej inwestycji tj. 20 l/s, zapewniają 2 nadziemne hydranty p.poż.. Istniejący hydrant nadziemny zlokalizowany na terenie kąpieliska miejskiego (dz. nr 812) oraz projektowany hydrant nadziemny na dz. nr 813, z których bliższy (istniejący) usytuowany jest w odległości mniejszej niż 75m (3 m), a dalszy (projektowany) usytuowany jest w odległości mniejszej niż 150 m (43 m) od obiektu. Lokalizację hydrantów pokazano na PZT.

Na terenie działki nie ma i nie projektuje się, stref zagrożonych wybuchem substancji stwarzających mieszaniny wybuchowe w powietrzu tj. pary cieczy palnych, gazy palne i pyły palne. Powyższe rozwiązania zapewniają właściwą, zewnętrzną ochronę przeciwpożarową.

OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Obszar oddziaływania obiektu ustalono na podstawie analizy wymogów stawianych przez zapisy obowiązującego na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz analizy wpływu projektowanych obiektów na obowiązujące przepisy, w tym w szczególności na wymogi techniczno-budowlane, ochrony środowiska, higieniczno-zdrowotne, itp.

Analizę obszaru oddziaływania projektowanego obiektu podzielono na dwie części:

- A. analizę czy i ew. w jaki sposób, **projektowany obiekt** wpływa na inne nieruchomości.
- B. analizę czy i ew. w jaki sposób, prawidłowe funkcjonowanie projektowanej inwestycji uzależnione jest od innych nieruchomości.

A. Analiza czy i ew. w jaki sposób, projektowany obiekt wpływa na inne nieruchomości.

KRYTERIUM	ZAGADNIENIE	WNIOSKI
funkcja	Czy realizacja inwestycji wymaga ustalenia strefy ochronnej, albo w jakiś inny sposób wpływa na zabudowę sąsiednią ?	Inwestycja jest zgodna z zapisami obowiązujących na terenie inwestycji MPZP i nie wymaga wyznaczania stref ochronnych, ani nie wpływa na charakter czy intensywność zabudowy sąsiedniej, dlatego obszarem oddziaływania obiektu objęto wyłącznie teren inwestycji tj. działki nr ewid. 812 i 813.

**PRZEBUDOWA KĄPIELISKA MIEJSKIEGO
PRZY UL. NIEPODLEGŁOŚCI W ŻAGANIU
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

usytuowanie budynku	Czy projektowany obiekt uniemożliwia albo utrudnia ewentualną zabudowę działek sąsiednich ?	<p>Istniejące budynki i budowle zlokalizowane są w całości na działce 812. W ramach inwestycji projektuje się remont, przebudowę oraz częściową zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów, nie projektuje się wykonania dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych w istniejących obiektach.</p> <p>Teren zlokalizowany od strony północnej (tj. działka nr 813) oraz południowej (tj. działka nr 811), będąca w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków i budowli jest niezabudowanym terenem zieleni urządzonej – bez możliwości zabudowy.</p> <p>W ramach inwestycji projektuje się lokalizację miejsca do gromadzenia odpadów – wiaty śmietnikowej w odległości 3,63 m od granicy z działką 813. Zgodnie z § 23 ust. 1 WT[4], odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych powinna wynosić co najmniej 10 m od placu zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych, w związku z czym wyznaczono na rysunku zasięg w ograniczeniu zagospodarowania terenu dla działki nr 813.</p> <p>Dodatkowo projektuje się elementy zagospodarowania terenu w postaci wodnego placu zabaw, placu zabaw dla dzieci, siłowni plenerowej oraz strefy rekreacji, wokół których wyznacza się zasięg w ograniczeniu zagospodarowania terenu dla działki nr 811, zgodnie z § 40 ust. 3 WT [4] dla których odległość od placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulice oraz miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m.</p> <p>Projektowany obiekt podziemny – technologii basenowej uzdatniania wody, projektuje się w całości jako podziemny projektowany poniżej poziomu otaczającego terenu, dla którego zgodnie z § 12 ust. 9 WT[4] nie ustala się odległości od granicy działki.</p> <p>W oparciu o powyższą analizę obszar oddziaływania obiektu obejmuje poza teren inwestycji, również działkę nr 811.</p>
gabaryty budynku	Czy projektowany budynek zacienia, albo przesłania sąsiednie budynki, ew. działki ?	Ze względu na występowanie zabudowy sąsiadującej w odległości większej niż wysokość istniejących budynków i budowli, stwierdza się iż nie występuje zacienianie ani przesłania określone w §13 oraz § 40 i § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [4], dlatego obszarem oddziaływania obiektu objęto wyłącznie teren inwestycji tj. działki nr ewid. 812 i 813.
przepisy p.poż.	Czy projektowany budynek wpływa na bezpieczeństwo pożarowe zabudowy sąsiedniej, w szczególności czy stwarza zagrożenie rozprzestrzeniania pożaru na budynki sąsiednie ?	Teren zlokalizowany od strony północnej (tj. działka nr 813), będąca w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków i budowli jest niezabudowanym terenem zieleni urządzonej. W związku z czym istniejąca lokalizacja budynków nie wpływa na bezpieczeństwo pożarowe zabudowy sąsiedniej. Istniejące budynki zlokalizowane są w odległości ok. 72 m. W oparciu o powyższą analizę obszarem oddziaływania obiektu objęto wyłącznie teren inwestycji tj. działki nr ewid. 812 i 813.
przepisy higieniczno-sanitarne	Czy prawidłowe funkcjonowanie budynku wymaga korzystania z jakichkolwiek czynników zlokalizowanych na innych działkach ?	W projektowanym budynku przewidziano niezbędne pomieszczenia socjalne i sanitarne. Ta renie inwestycji zaprojektowano również miejsce do gromadzenia odpadów stałych, dlatego obszarem oddziaływania obiektu objęto wyłącznie teren inwestycji tj. działki nr ewid. 812 i 813.
wpływ na środowisko	Czy funkcjonujący obiekt wpływa ponadnormatywnie na środowisko ?	W ramach projektu wykonano analizę uciążliwości, z której wynika, że wszelkie uciążliwości, tj. ponadnormatywne oddziaływania na środowisko, jeśli nawet wystąpią, to mieszczą się wyłącznie w obrębie działki inwestora, dlatego obszarem oddziaływania obiektu objęto wyłącznie teren inwestycji tj. działki nr ewid. 812 i 813.

B. Analiza czy i ew. w jaki sposób, prawidłowe funkcjonowanie projektowanej inwestycji, uzależnione jest od innych nieruchomości :

KRYTERIUM	ZAGADNIENIE	WNIOSKI
dostęp do działki	Czy wejście na działkę wymaga przejścia przez sąsiednie działki ?	Zapewniono dojazd dla obsługi technicznej oraz służb komunalnych i ratunkowych, poprzez most nad rzeką Bóbr (KX) i istniejące drogi gruntowe zlokalizowane na terenie elementarnym KX,ZP, dlatego obszar oddziaływania obiektu obejmuje poza teren inwestycji, również działkę nr 811



**PRZEBUDOWA KĄPIELISKA MIEJSKIEGO
PRZY UL. NIEPODLEGŁOŚCI W ŻAGANIU
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

dostęp do drogi publicznej	Czy dostęp do drogi publicznej wymaga zgody właścicieli innych działek ?	Realizacja inwestycji odbywać się będzie istniejącymi zjazdami z dróg publicznych oraz drogami wewnętrznymi, które nie wymagają przebudowy. Dodatkowo w ramach inwestycji – według odrębnego opracowania – projektuje się wykonanie dwóch zjazdów z drogi gruntowej działki nr 811 dlatego obszar oddziaływania planowanej inwestycji obejmuje wyłącznie teren inwestycji tj. działki nr ewid. 812 i 813.
parkingi	Czy prawidłowe funkcjonowanie budynku wymaga korzystania z miejsc postojowych zlokalizowanych na innych działkach ?	Projektowania inwestycja jest zgodna z zapisami obowiązujących na terenie inwestycji MPZP i jej realizacja nie wymaga zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, dlatego obszar oddziaływania obiektu obejmuje wyłącznie teren inwestycji tj. działki nr ewid. 812 i 813.
media : woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, energia elektryczna, telekomunikacja itp.	Czy prawidłowe funkcjonowanie budynku wymaga korzystania z jakichkolwiek mediów, za zgodą właścicieli innych nieruchomości ?	Wszelkie media doprowadzane są do działki inwestora, dlatego obszar oddziaływania planowanej inwestycji obejmuje wyłącznie teren inwestycji tj. działki nr ewid. 812 i 813.
intensywność zabudowy	Czy realizacja tej inwestycji wpłynie na intensywność zabudowy na sąsiednich działkach ?	Projektowania inwestycja jest zgodna z zapisami obowiązujących na terenie inwestycji MPZP i jej realizacja nie wpływa na intensywność zabudowy sąsiedniej, dlatego obszar oddziaływania obiektu obejmuje wyłącznie teren inwestycji tj. działki nr ewid. 812 i 813.
funkcja	Czy prawidłowe funkcjonowanie budynku uzależnione jest od jakiś obiektów zlokalizowanych na innych działkach ?	Realizacja inwestycji nie jest uzależniona od obiektów zlokalizowanych na innych działkach dlatego obszar oddziaływania obiektu obejmuje wyłącznie teren inwestycji tj. działki nr ewid. 812 i 813.

Wnioski płynące z powyższej analizy :

Z przeprowadzonej analizy wynika, że obszar oddziaływania obiektu obejmuje poza terenem inwestycji tj. działkami 812 i 813, również działki nr 811.

UWAGI KOŃCOWE

Niniejszy projekt opracowano w celach formalno - prawnych, w szczególności w celu zebrania niezbędnych opinii i uzgodnień oraz wydania na ich podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Po uzyskaniu tej decyzji, do formalnego rozpoczęcia budowy, potrzebne będą jeszcze branżowe projekty techniczne, ale zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie podlegają już one zatwierdzeniu w pozwoleniu na budowę. Projekty te, będą natomiast niezbędnym elementem do rozpoczęcia budowy oraz załącznikiem do późniejszego wystąpienia o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Faktyczne prace budowlane zaleca się prowadzić na podstawie projektów wykonawczych, które uszczegółowią założenia przyjęte w niniejszym opracowaniu i projektach technicznych. Projekty wykonawcze nie są obowiązkowe, ale właściwa wycena planowanych prac budowlanych i bezproblemowa ich realizacja, bez tej dokumentacji, będzie bardzo trudna, albo wręcz niemożliwa. Przy wykonywaniu robót budowlanych można stosować jedynie wyroby budowlane dopuszczone do obrotu i powszechnego, ewentualnie jednostkowego, stosowania w budownictwie, zgodnie z art. 10 ustawy „Prawo budowlane”. Projektant dopuszcza, aby w ramach prac budowlanych stosowane były inne wyroby budowlane niż przywołane w niniejszym projekcie, pod warunkiem jednak, że będą to wyroby równoważne. O tym czy proponowany wyrób jest równoważny, decyduje projektant sprawujący nadzór autorski, po otrzymaniu pisemnego wniosku, do którego dołączone będzie, wykonane w sposób tabelaryczny, porównanie właściwości obu wyrobów (projektowanego i proponowanego). Do wniosku załączyć należy również kopie aktualnych dokumentów dotyczących tych wyrobów (deklaracje producentów, atesty, świadectwa itp.), potwierdzone, czytelnym podpisem, za zgodność z oryginałem i przede wszystkim, stanem faktycznym.

O planowanym terminie rozpoczęcia budowy, należy pisemnie powiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego i projektanta. Wszelkie zmiany, dokonywane w toku prowadzenia prac budowlanych, w stosunku do projektu muszą być oficjalnie uzgadniane z projektantem sprawującym nadzór autorski. Osoba decydująca o zmianie bez powiadomienia projektanta, albo wbrew jego zaleceniom, przejmuje na siebie odpowiedzialność nie tylko za wybrany fragment, ale za całą inwestycję, gdyż proces budowlany jest złożony i z pozoru błahie decyzje mogą mieć istotne konsekwencje. Ujawnienie takich nieprawidłowości skutkować może koniecznością wykonania dodatkowych prac, a w skrajnych wypadkach nawet wstrzymaniem budowy i rozbiórką niewłaściwie wykonanych robót.

Do wniosku o pozwolenie na użytkowanie niezbędne będzie potwierdzenia Projektanta pod oświadczeniem Kierownika Budowy o wykonaniu robót zgodnie z dokumentacją projektową. Projektant potwierdzi to oświadczenie tylko wówczas, gdy wszelkie zmiany, były z nim na bieżąco uzgadniane.

Właściciel lub Zarządca zobowiązany jest użytkować zrealizowany obiekt budowlany w sposób zgodny z rozwiązaniami przedstawionymi w niniejszej dokumentacji projektowej. Odpowiedzialność Projektanta wygasa z chwilą wprowadzenia jakichkolwiek zmian, które nie zostały z nim uzgodnione. Użytkowanie obiektu wymaga też utrzymywania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, włączając w to (przy zachowaniu należytej staranności) przeciwdziałanie siłom natury, takim jak śnieg, czy nawałny deszcz. Obowiązki związane z użytkowaniem obiektów budowlanych szczegółowo omówione są w rozdziale 6 ustawy „Prawo budowlane”,

Niniejszy projekt jest utworem, a obiekt powstały na jego podstawie będzie jedną z form utrwalenia tego utworu. Ustawa o prawie autorskim i prawach pokrewnych chroni prawa autora względem jego utworu. Należy zatem pamiętać, iż wszelkie dokonywanie zmian, a także kopiowanie, powielanie, odstępowanie lub inne wykorzystywanie bez zgody autora jest niedozwolone i może być egzekwowane z całą surowością prawa.

Opracowanie:

arch. Remigiusz Smolik

Konsultacja:

rzeczoznawca ds. przepisów p.poż. – Krzysztof Matuszczak

rzeczoznawca ds. przepisów sanitarno-epidemiologicznych – Elżbieta Kułaga