

P R A C O W N I A
ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
RAFAŁ MAZUR

ul. bednarska 9/9
00-310 warszawa
t / f. 2 2 8 2 8 9 9 0 0
pracownia@rafalmazur.pl
www.rafalmazur.pl

Ekologiczna mini przystań żeglarska wraz z systemem odbioru i segregacji odpadów położony na działkach nr 6 i nr 994 w Piszku przy Al. Turystów oraz na części działki 1026/5 /jez. Roś/

Dla:

**Gmina Pisz
ul. Gizewiusza 5
12-200 Pisz**

**PROJEKT BUDOWLANY
ARCHITEKTURA**

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Arch. Rafał Mazur *nr upr. Rz/A-02/07, MA 2127*

Arch. Antonina Zygmunt

Stud. Arch. Piotr Głowacki

Stud. Arch. Krzysztof Mazanek

Stud. Arch. Marta Sacha

Sprawdzający: Arch. Dominik Górecki *nr upr. 38/08/DOIA, DS-1265*

PAŹDZIERNIK 2010

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OPISOWA

- 1. Przedmiot opracowania**
- 2. Istniejący stan zagospodarowania terenu**
- 3. Projektowane zagospodarowanie terenu**
- 4. Zestawienie powierzchni**
- 5. Zgodność z Decyzją o warunkach zabudowy**
- 6. Ochrona konserwatorska**
- 7. Eksploatacja górnicza**

II CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt zagospodarowania terenu, przy Ekologicznej mini przystani żeglarskiej wraz z systemem odbioru i segregacji odpadów, położonych na działkach nr 6 i nr 994, przy Al. Turystów w Pisz, oraz części działki 1026/5 /jez Roś/ położonej w obrębie wsi Pilchy, gmina Pisz.

Inwestorem jest Gmina Pisz.

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Przedmiotowe działki położone są w mieście Pisz, nad jeziorem Roś. Teren położony jest przy Al. Turystycznej.

Działki o numerach 6 i 994 stanowią teren ogólnodostępnej plaży miejskiej. Na działkach zlokalizowany jest budynek hangaru- murowany jednokondygnacyjny, budynek tawerny, stróżówka, zadaszona wiata drewniana, budynki rekreacji indywidualnej i przyczepy campingowe. W/w teren porośnięty jest niską roślinnością- trawą. W zachodniej części terenu znajduje się roślinność wysoka- topole. Przy wejściu na teren plaży miejskiej, wzdłuż drogi żużlowej- znajduje się wysoka roślinność iglasta.- świerki. Południowo-wschodnia część plaży miejskiej porośnięta jest średnią roślinnością- krzewami i niewysokimi drzewami liściastymi.

Działka nr 1026/5 stanowi teren jeziora Roś. Na terenie jeziora Roś zlokalizowany jest ogólnodostępny pomost drewniany w kształcie litery T- na palach. W północno zachodniej części terenu przewidzianego pod inwestycję, na terenie jeziora Roś, znajdują się trzciny.

Od zachodu teren inwestycji sąsiaduje z działką nr 5, stanowiącą teren istniejącego Ośrodka Żeglarstwa i turystyki wodnej – Camp – Pisz Łachacz Marek. Jest to teren płaski, ogrodzony o powierzchni 1,89 ha, sklasyfikowany jako Bi – inne tereny zabudowane. Funkcja terenu – rekreacyjno – turystyczna. Istniejące budynki na działce nr 5- budynek pensjonatowy/ stancji wodnej/ oraz budynek wielofunkcyjny. Funkcja w/w obiektów na działce nr 5- usługowa, polegająca na świadczeniu usług noclegowych, gastronomicznych, wypoczynkowych i konferencyjnych. Na terenie znajdują się utwardzone place spełniające rolę parkingu oraz tereny utwardzone, stanowiące komunikację w obrębie działki nr 5.

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, położonej na działce nr 11, będącej własnością Gminy Pisz /Al turystów/.

Jezioro Roś /działka nr 1026/5, położona w obrębie wsi Pilchy, gmina Pisz/ położona jest na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. O ochronie przyrody /Dz. U. Z 2009r. Nr 151,

poz. 1220 z późn. zm./ W/w teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Polskich.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu.

Na przedmiotowym terenie zaprojektowana została mini przystań żeglarska „EKOMARINA” w skład której wchodzi:

- budynek główny (podzielony na budynek 1 i 2)
 - budynek hangarowo- szkutniczy w miejscu istniejącego hangaru
 - wieża obserwacyjna
 - pomost do cumowania łodzi umożliwiający zacumowanie 30 jednostek pływających
 - budynek stróżówki z pomieszczeniem na odpady
 - sanitariaty, pole namiotowo- campingowe na 60 miejsc noclegowych
 - tablica elektroniczna
 - slip
 - trzy maszty sygnalizacyjne
- oraz wykonaniu prac budowlanych polegających na:
- utwardzeniu nabrzeża/ ścianka oporowa
 - wykonaniu miejsc parkingowych na 36 samochodów osobowych
 - wykonaniu komunikacji wewnętrznej: placów utwardzonych, dojazdów, placów manewrowych itp.
 - wykonaniu oświetlenia

Budynek główny usytuowany jest w zachodniej części terenu inwestycji. Jest to budynek niepodpiwniczony jednokondygnacyjny, przekryty dachem dwuspadowym. Budynek otoczony jest drewnianym tarasem sięgającym do wieży obserwacyjnej. Dojście do budynku zaprojektowane jest od strony drogi utwardzonej mającej powstać wzdłuż zachodniej terenu.

Budynek wieży zaprojektowany jest na linii budynku głównego od strony północnej, jest 5 kondygnacyjny, niepodpiwniczony, przekryty dachem płaskim.

Budynek hangaru znajduje się w północno- zachodniej części terenu inwestycji, zaprojektowany został w miejscu istniejącego budynku hangaru. Jest niepodpiwniczony z dachem dwuspadowym.

Pomost pływający przewidziany jest na działce nr 1026/5. Pod inwestycję wyznaczony został fragment tej działki, pomost znajdować się będzie w jego północno zachodniej części.

W południowo zachodniej części terenu inwestycji znajduje się Stróżówka z pomieszczeniami na odpady. Jest to budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony przekryty dachem płaskim. W południowo wschodniej części terenu znajdują się sanitariaty obsługujące pole namiotowe zaprojektowane na tej samej części terenu. Zarówno budynek stróżówki jak i budynek sanitariatów

umiejscowione są wzdłuż projektowanej drogi utwardzonej biegnącej w południowej części terenu inwestycji.

Wszystkie budynki dostępne są dla osób niepełnosprawnych.

Układ komunikacyjny

Przedmiotowy teren jest usytuowany niedaleko Al. Turystycznej, zjazd na teren planowanej inwestycji z w/w drogi- istniejący. Zaprojektowane zostały także dodatkowe drogi na terenie inwestycji.

Parking, zapewniający miejsca postojowe dla osób przebywających na terenie ekologicznej mini przystani żeglarskiej znajduje się wzdłuż zaprojektowanej drogi utwardzonej przebiegającej w zachodniej części terenu.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną – na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja Białystok S.A. Zapotrzebowanie na wodę- z sieci wodociągowej. Odprowadzanie ścieków- do sieci kanalizacyjnej. Odprowadzanie ścieków z łodzi- do specjalnie wydzielonego miejsca na odpady. Gromadzenie i sposób unieszkodliwiania odpadów- na terenie inwestycji, na warunkach określonych przez ZUK Pisz. Odprowadzanie wód opadowych- powierzchniowo, do gruntu na teren inwestycji.

Przewiduje się dodatkowe nasadzenia drzew na południowej i wschodniej granicy terenu inwestycji.

4. Zestawienie powierzchni.

4.1. Zestawienie powierzchni terenu inwestycji

Powierzchnia działek: 18 466m²- 100%

Powierzchnia zabudowy – 711, 2642
(co stanowi 3,85%)

Powierzchnia biologicznie czynna – 15 080,7170m²
(co stanowi 81,6%)

Powierzchnia utwardzona – 2 674, 0198
(co stanowi 14,48%)

liczba budynków: 5

liczba miejsc postojowych: 36

5. Zgodność z Decyzją o warunkach zabudowy

Przedmiotowy teren podlega pod decyzję Nr 142/10 o warunkach zabudowy wydaną dnia 30.09.2010 w Piszcu.

1. Rodzaj inwestycji:

wg ustaleń Decyzji o warunkach zabudowy Nr 142/10

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.

a) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu UT/US- teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, kultury i wypoczynku- warunek spełniony.

Ustalenia dotyczące:

- nieprzekraczalnej linii zabudowy- od strony jeziora Roś dla planowanego budynku hangaru, dla pozostałych obiektów zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm./- warunek spełniony
- wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - łączna powierzchnia działek: 18 466 m²
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni w/w terenu: do 5%
 - powierzchnia placów utwardzonych w stosunku do powierzchni w/w terenu- do 15%
 - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni w/w terenu- około 80%
 - warunek spełniony (punkt 4 niniejszego opisu „zestawienie powierzchni”)
- gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy, w tym geometrii dachu/ układ połączeń dachowych, wysokość kalenicy, kąt nachylenia/ - warunki spełnione wg tabeli zawartej w Decyzji o warunkach zabudowy Nr 142/10.

b) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

- Planowaną inwestycję należy projektować z zachowaniem wymagań określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo Ochrony Środowiska /tekst jednolity Dz. U. Z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm./, a w szczególności wymienionych w art. 72 i 72 powołanej ustawy. - warunek spełniony.

c) w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji- warunek spełniony wg ustaleń Decyzji warunków zabudowy Nr 142/10

d) w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich- warunek spełniony wg ustaleń Decyzji o warunkach zabudowy Nr 142/10

e) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenu lub obiektu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych- teren planowanej inwestycji nie jest

terenem górnictwem, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemi.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji: Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono w załączniku Nr 1 do niniejszego opisu /w granicach oznaczonych literami ABCDEFGHI/ sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500

4,5,6. warunki spełnione wg ustaleń Decyzji o warunkach zabudowy Nr 142/10.

6. Ochrona konserwatorska.

Przedmiotowy teren nie podlega ochronie konserwatorskiej, na podstawie ustaleń Decyzji Nr 142/10 o Warunkach zabudowy.

7. Eksploatacja górnictwa.

nie dotyczy

Arch. Rafał Mazur *nr upr. Rz/A-02/07, MA 2127*

Arch. Dominik Górecki *nr upr. 38/08/DOIA, DS 1265*

II CZĘŚĆ RYSUNKOWA

NR.RYS.	TYTUŁ RYSUNKU	SKALA	
PI-PB/W-A-PZT	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:500	