

SPIS ZAWARTOŚCI ELEMENTU I

– PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – CZĘŚĆ OPISOWA

<b>I.1</b>	<b>DANE OGÓLNE.....</b>	<b>3</b>
I.1.1	Inwestor.....	3
I.1.2	Lokalizacja.....	3
I.1.3	Podstawa opracowania.....	3
I.1.4	Przedmiot zamierzenia budowlanego.....	4
<b>I.2</b>	<b>ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.....</b>	<b>4</b>
I.2.1	Położenie działki i ukształtowanie terenu.....	4
I.2.2	Istniejąca zabudowa.....	4
I.2.3	Istniejące ukształtowanie terenów zielonych.....	4
I.2.4	Istniejący układ komunikacyjny.....	4
I.2.5	Istniejące uzbrojenie terenu.....	4
I.2.6	Rozbiórka obiektów istniejących.....	5
<b>I.3</b>	<b>PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI.....</b>	<b>5</b>
<b>I.1.</b>	<b>Pomost szerokości 7,5m (POMOST 05).....</b>	<b>5</b>
<b>I.2.</b>	<b>Pomost szerokości 4,0m (POMOST 04).....</b>	<b>5</b>
<b>I.3.</b>	<b>Pomost szerokości 2,5m (POMOST 06).....</b>	<b>6</b>
<b>I.4.</b>	<b>Pomosty pływakowe.....</b>	<b>6</b>
<b>I.5.</b>	<b>Slip 1.....</b>	<b>6</b>
<b>I.6.</b>	<b>Slip 2.....</b>	<b>6</b>
I.3.2	Urządzenia budowlane związane z projektowanymi obiektami budowlanymi.....	7
I.3.3	Sposób odprowadzenie ścieków.....	7
I.3.4	Układ komunikacyjny.....	7
I.3.5	Sposób włączenia do drogi publicznej.....	7
I.3.6	Sieci i urządzenia uzbrojenie terenu.....	7
I.3.7	Projektowane ukształtowanie terenu i układ zieleni.....	8
I.3.8	Projektowany układ zieleni.....	8
<b>I.4</b>	<b>ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA TERENU.8</b>	
<b>I.5</b>	<b>INFORMACJE I DANE.....</b>	<b>9</b>
I.5.1	Warunki wynikające z [DoLICP].....	9
I.5.2	Ochrona zabytków.....	12
I.5.3	Wpływ eksploatacji górniczej.....	12
I.5.4	Zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia.....	12
I.5.5	Prawo wodne.....	12
I.5.6	Ochrona przyrody.....	13
<b>I.6</b>	<b>DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ, WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI.....</b>	<b>13</b>
I.6.1	Dane techniczne projektowanych obiektów.....	13
I.6.2	Odległość od obiektów sąsiadujących.....	13
<b>I.7</b>	<b>INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKACJI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH.....</b>	<b>13</b>
I.7.1	Zagospodarowanie mas ziemnych z wykopów.....	13
<b>I.8</b>	<b>INFORMACJE O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.....</b>	<b>13</b>

II. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Nr rys	Nazwa rysunku	Skala:
Z.1	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:500

III. DOKUMENTY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 34 UST. 3D USTAWY

Załącznik 1	Oświadczenie projektantów wszystkich specjalności o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej	Str.15
-------------	---	--------

## I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – CZĘŚĆ OPISOWA

### I.1 **DANE OGÓLNE**

#### I.1.1 **Inwestor**

Urząd Miasta i Gminy w Sztumie  
ul. Mickiewicza 39  
82-400 Sztum

#### I.1.2 **Lokalizacja**

dz. m. Sztum  
j. ewid. 221605\_4.0003.239/8  
j. ewid. 221605\_4.0002.[430/2, 431, 442/2, 446, 451/2]

#### I.1.3 **Podstawa opracowania**

- Umowa z Inwestorem
- Program funkcjonalno-użytkowy ustalony z Inwestorem
- Wizja lokalna
- Obowiązujące przepisy i normy
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz.1225 )
- Prawo Budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2023 poz. 822)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009 nr 124, poz. 1030 z późn. zm),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 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. 2023 poz.1563)
- Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ( Dz.U. 2016 poz.71)
- Obowiązujące normy branżowe;
- Mapa do celów projektowych w skali 1:500
- Decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Sztum w sprawie ustalenia Lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego nr 9/2023 z dnia 01.09.2023 dla inwestycji „budowa, rozbudowa, przebudowa i modernizacja plaży i kąpieliska nad Jeziorem Zajezierskim (Sztumskim) DZ. o.0002: 430/1, 430/2, 431,441, 442/1, 442/2, 444/13, 446, 451/2, 413, o. 0003.239/8 gm.Sztum, dalej [DoLICP]
- „opinia geotechniczna wraz z dokumentacją badań podłoża gruntowego” z 16 listopada 2023 wykonana przez Adam Rekść, Karol Laube, upr. geolog. nr XIII-255 DOL, Agnieszka Grynda

#### I.1.4 Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem inwestycji jest BUDOWA, ROZBUDOWA, PRZEBUDOWA I MODERNIZACJA PLAŻY I KĄPIELISKA NAD JEZIOREM ZAJEZIERSKIM (SZTUMSKIM) – ETAP I – ROZBIÓRKA I BUDOWA POMOSTÓW - dz. m. Sztum, j. ewid. 221605\_4.0003.239/8, j. ewid. 221605\_4.0002.[430/2, 431, 442/2, 446, 451/2]

Niniejsze opracowanie nie odpowiada wymaganiom stawianym projektowi wykonawczemu. Rozwiązania zamienne w stosunku do niniejszego projektu budowlanego, wykonane w ramach projektu wykonawczego, wymagają akceptacji projektantów niniejszego opracowania w ramach nadzoru autorskiego.

#### I.2 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Działki są zabudowane. Na działkach znajdują się budynki obsługi plaży: budynek magazynowy z szatniami i siłownią, budynek sanitariatów, budynek magazynowy z biurami organizacji, budynek usługowy (bar), chodniki, parkingi miejskie, istniejące pomosty drewniane, slipy oraz zieleń niska i wysoka oraz droga (techniczna)

##### I.2.1 Położenie działki i ukształtowanie terenu

Teren objęty inwestycją znajduje się w centralnej części miasta przy brzegu jeziora Sztumskiego (Zajezierskiego) Obszar zabudowy znajduje się na gruntach obecnie zaklasyfikowanych jako G, Bi, Bp oraz RIVa

Teren inwestycji jest ograniczony:

od południa: jeziorem

od zachodu: terenami rekreacyjnymi nad jeziorem oraz zabudową mieszkaniową wysoką

od północy: terenem oświaty (Szkołą Podstawową) oraz terenami usługowymi

od wschodu: zabudową mieszkaniową oraz terenami rekreacyjnymi nad jeziorem

Teren skarpy jeziora, opadającej w kierunku południowym, zakres wysokości od ok. 45.5 m do ok. 53 m n.p.m.

##### I.2.2 Istniejąca zabudowa

- budynek magazynowy z szatniami i siłownią,
- budynek sanitariatów,
- budynek magazynowy z biurami organizacji,
- budynek usługowy (bar),
- istniejące pomosty drewniane,
- istniejący slip do wodowania łodzi,

##### I.2.3 Istniejące ukształtowanie terenów zielonych

- Zieleń niska: na działce jest zagospodarowana zieleń niska
- zieleń wysoka: na działce występuje zieleń wysoka
- nie planuje się wycinki drzew w I etapie inwestycji
- – II etap - Planowana lokalizacja budynków, dojeżdż, dojazdów i parkingów – w części koliduje z istniejącą zielenią wysoką na działce.

##### I.2.4 Istniejący układ komunikacyjny

Teren inwestycji przylega do drogi łączącej się z drogą publiczną i posiada istniejący zjazd z drogi publicznej. Kierunek obsługi komunikacji został określony w [[DoLICP]].

##### I.2.5 Istniejące uzbrojenie terenu

Teren inwestycji ma dostęp do sieci wodnej znajdującej się na działce. W kolejnym etapie inwestycji (poza

zakresem obecnego wniosku o pozwolenie) projektuje się przebudowę sieci i instalacji wody na działce.

Budynki istniejące są przyłączone do sieci elektroenergetycznej,

W II etapie (poza zakresem obecnego wniosku o pozwolenie) planuje się przebudowę sieci i instalacji enn

Projektuje się przebudowę sieci i instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej na działce (poza zakresem obecnego wniosku o pozwolenie).

Projektuje się przebudowę istniejących sieci teletechnicznych przebiegających przez działkę (poza zakresem obecnego wniosku o pozwolenie).

### I.2.6 Rozbiórka obiektów istniejących

#### We wnioskowanym zakresie pozwolenia na budowę (I etap):

- istniejące pomosty drewniane i pływające o długości łącznej ok. 150 mb
- slip do wodowania łodzi

#### Poza zakresem pozwolenia na budowę (II etap):

- budynek magazynowy z szatniami i siłownią: Obiekt na planie ma kształt kwadratu o wymiarach ok. 27x16m . Budynek parterowy niepodpiwniczony o konstrukcji stalowej z ścianami osłonowymi i działowymi murowanymi. Dach wielospadowy z uskokiem pionowym w kalenicy o kacie nachylenia ok. 8° pokryty blacha.
- budynek sanitariatów, Obiekt parterowy na planie zbliżonym do prostokąta 13x6m , z licznymi uskokami, w technologii tradycyjnej murowanej, z więźbą drewnianą i dachem krytym dachówką
- budynek magazynowy z biurami organizacji: obiekt na planie zbliżonym do prostokąta 14.5x11.5m , dwupiętrowy (piwnica/magazyn i część nadziemna) , piwnica murowana, część nadziemna w konstrukcji drewnianej, z więźbą drewnianą i dachem krytym papą
- budynek usługowy (bar): Obiekt parterowy na planie zbliżonym do prostokąta 16x8m , w technologii tradycyjnej murowanej, z więźbą stalową i dachem płaskim krytym papą

## I.3 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

### I.3.1.1. ***Zabudowa - w I etapie (objętym wnioskiem o pozwolenie na budowę):***

- Pomosty „D”

Projektuje się pomosty o konstrukcji żelbetowej posadowionej na palach stalowych rurowych z pokładem z desek kompozytowych mocowanych do legarów drewnianych opartych i przymocowanych do konstrukcji żelbetowej pomostów śrubami. Projektowane pomosty tworzą literę U tworząc „zamkniętą” plażę .Poziom pokładu pomostów zaprojektowano na rzędnej  $\pm 0,00 = 46,40$  m n.p.m.

Długość nowych pomostów stałych: 210,29 mb

Długość pomostów pływających i : 224,55 mb

Powierzchnia nowych pomostów stałych: 992,15 [m<sup>2</sup>]

Powierzchnia pomostów pływających i trapez: 441,83 [m<sup>2</sup>]

#### I.1. **Pomost szerokości 7,5m (POMOST 05)**

Wymiary pomostu to: szerokość 7,5 m długość całkowita pomostu wynosi 61,995m.

Nawierzchnię pomostu zaprojektowano z desek kompozytowych.

#### I.2. **Pomost szerokości 4,0m (POMOST 04)**

Pomosty te zaprojektowano w kształcie litery L .Wymiary pomostów to: szerokość

4,0 m ,długości odpowiednio wynoszą :31,37m i 79,785m .  
Nawierzchnię pomostu zaprojektowano z desek kompozytowych.

**I.3. Pomost szerokości 2,5m (POMOST 06)**

Wymiary pomostu to: szerokość 2,5 m ,długości wynosi :37,14 m .  
Nawierzchnię pomostu zaprojektowano z desek kompozytowych.

Od strony wewnętrznej (plaży) do konstrukcji pomostów na palach mocowane będą pomosty pływające.  
Pomosty pływające będą również mocowane do konstrukcji pomostu 06.

**I.4. Pomosty pływające**

W obrębie projektowanych pomostów stałych istnieją również pomosty pływające. Projektowane są po obu stronach pomostu 06, o wymiarach 1,25 x 28,51m, przy pomostach 04 i 05 od strony kąpieliska (wewnętrznej) o wym. 1,25 x 15,60m, 2,25 x 80,07m, pomost z podwyższeniem, w kształcie trapezu prostokątnego, o wym. podstaw 5,59 i 1,25m i wys. 17,36m, zgodnie z rysunkami architektury, oraz pomost na środku kąpieliska w kształcie litery „T” o wym. 2,5 x 13,35m i 4,0 x 9,0 m. Dodatkowo od strony zewnętrznej pomostu 04, zgodnie z rysunkiem, znajduje się pomost pływający obsługujący niewielkie łodzie turystyczne i sportowe, głównie kajaki, o wym. 1,25 x 22,0m na który prowadzi z brzegu trap przegubowy o tej samej konstrukcji.

**I.5. Slip 1**

Projektowany slip służyć będzie do wodowania i wyciągania łodzi a jego realizacja ma na celu poprawę warunków obsługi ruchu turystycznego.  
Wymiary slipu wynoszą : szerokość 3,0m, długość 18,24m.

**I.6. Slip 2**

Projektowany slip tak jak slip nr 1 służyć będzie do wodowania i wyciągania łodzi a jego realizacja ma na celu poprawę warunków obsługi ruchu turystycznego.  
Wymiary slipu wynoszą : szerokość 3,0m, długość 15,265m.

***I.3.1.2.   Zabudowa kubaturowa – w II etapie (nie objętym wnioskiem o pozwolenie na budowę):***

- Budynek „A” bud. Parterowy,

Powierzchnia zabudowy	1323	[m <sup>2</sup> ]
Długość	74.50	[m]
Szerokość	22.82	[m]
Wysokość	5.05	[m]
Kondygnacje	1 podziemna	
Konstrukcja	Część wielofunkcyjna: murowana z trzpieniami żelbetowymi, strop monolityczny o odwróconym układzie warstw	
	Część magazynowa: stalowa	
  
- Budynek „B”

Powierzchnia zabudowy	212.7	[m <sup>2</sup> ]
Długość	18.37	[m]
Szerokość	13.37	[m]
Wysokość	4.40	[m]
Kondygnacje	1 podziemna	
Konstrukcja	murowana z trzpieniami żelbetowymi, strop monolityczny o odwróconym układzie warstw	

- Budynek „C”

Powierzchnia zabudowy	469	[m <sup>2</sup> ]
Długość	35.83	[m]
Szerokość	15.55	[m]
Wysokość	7.40	[m]
Kondygnacje	1 podziemna	
Konstrukcja	murowana z trzpieniami żelbetowymi, strop monolityczny o odwróconym układzie warstw	

Pozostałe powierzchnie:

Powierzchnia nowych chodników i placów	2465.25 [m <sup>2</sup> ]
Powierzchnia istniejących chodników i placów	690.49 [m <sup>2</sup> ]
Powierzchnia dróg remontowanych	1830.29 [m <sup>2</sup> ]
Powierzchnia nowych dróg	852.62 [m <sup>2</sup> ]
Powierzchnia nowych miejsc parkingowych	656.7 [m <sup>2</sup> ]
Powierzchnia plaży: piasek	1995.39 [m <sup>2</sup> ]

#### ***I.3.1.3. Mała architektura***

- tablica informacyjna o dofinansowaniu,

#### ***I.3.1.4. Odległość budynku od drogi – w II etapie (nie objętym wnioskiem o pozwolenie na budowę):***

Budynki zostały zlokalizowane w odległości 130m od linii rozdzielającej działkę 413 tj.,. Drogę powiatową, co stanowi więcej niż 8m wyznaczonej maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w [DoLICP]  
Budynek został zlokalizowany w odległości 2m (w najbliższym miejscu) od drogi obsługującej inwestycję.  
Decyzja o warunkach zabudowy nie określa nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wewnętrznej. W okresie użytkowania obiektów (tj. w lecie) odcinek drogi przylegający do inwestycji ma być wyłączony z ruchu publicznego.

#### ***I.3.1.5. Odległość budynku od ściany lasu***

Brak ściany lasu lub działki leśnej w rejonie inwestycji

#### **I.3.2 Urządzenia budowlane związane z projektowanymi obiektami budowlanymi**

- Projektuje się budowę oświetlenia projektowanych pomostów zgodnie z PZT.
- Zakłada się realizację tymczasowych zejść z pomostów na teren istniejącej plaży miejskiej,

#### **I.3.3 Sposób odprowadzenie ścieków**

- nie dotyczy

#### **I.3.4 Układ komunikacyjny**

Dojazd do terenu inwestycji zgodnie z zapisami [[DoLICP] 4.5] na dotychczasowych warunkach

#### **I.3.5 Sposób włączenia do drogi publicznej**

Zgodnie z zapisami [[DoLICP]] działki mają zapewniony dojazd przez istniejący zjazd z drogi powiatowej

#### **I.3.6 Sieci i urządzenia uzbrojenie terenu**

- nie dotyczy w I etapie.

**I.3.6.1. Sieć i instalacja energii elektrycznej**

Projektuje się budowę oświetlenia projektowanych pomostów, terenu zgodnie z PZT.

**I.3.6.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych**

- nie dotyczy w I etapie.

**I.3.6.3. Zaopatrzenie w wodę**

- nie dotyczy w I etapie.

**I.3.6.4. Odprowadzenie ścieków deszczowych**

- nie dotyczy w I etapie.

**I.3.7 Projektowane ukształtowanie terenu i układ zieleni**

Nie dokonuje się zmian naturalnego kierunku spływu wód opadowych powodującego skierowanie ich na teren sąsiedniej nieruchomości . Planuje się w II etapie powiększenie terenu plaży o część zajmowaną obecnie przez zabudowania i przyległe do nich utwardzenia, jak również stworzenie dwóch dodatkowych części „plaży zielonej” po wschodniej i zachodniej stronie plaży piaszczystej.

**I.3.8 Projektowany układ zieleni**

- nie dotyczy w I etapie.

**I.4 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA  
TERENU**

Opis terenu	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	% powierzchni do powierzchni zagospodarowania	Etap
<b>Powierzchnia obszaru zagospodarowania</b>	<b>36 618.88</b>	<b>100%</b>	Etap II (nie objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę)
<b>Powierzchnia biologicznie czynna</b>	<b>26 574.32</b>	<b>72.57%</b>	
<b>Utwardzenia:</b>	<b>10 044.56</b>	<b>27.43%</b>	
<b>Razem budynki</b>	<b>2 004.70</b>	<b>5.47%</b>	
Budynek „A”	1323.00		
część usługowa	734.10		
Część magazynowa	588.90		
Budynek „B”	212.70		
Budynek „C”	469.00		
<b>Razem budowle</b>	<b>1 600,46</b>	<b>4,37%</b>	Etap I (objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę)
wiaty rowerowe	67,20		
pomosty stałe	992,15		
pomosty pływające	441,83		
slipy	99.28		



			Etap II (nie objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę)
<b>Drogi razem</b>	<b>2 709.15</b>	<b>7.40%</b>	
Drogi ogólnie dostępne	1 270.66	3.47%	
Drogi o ograniczonym dostępie	1 438.49	3.93%	
<b>Chodniki razem</b>	<b>3 085.59</b>	<b>8.43%</b>	
Chodniki Istniejące	1 040.10	2.84%	
Chodniki Projektowane	2 045.49	5.59%	
<b>Pozostałe utwardzenia</b>	<b>878,32</b>	<b>1,76%</b>	
Chodniki drewniane	294.53	0.80%	
Geokrata chodniki i place	121.11	0.33%	
Geokrata parkingi	232.45	0.63%	
<b>Boisko siatkówki plażowej</b>	<b>230.23</b>	<b>0.63%</b>	

## I.5 INFORMACJE I DANE

### I.5.1 Warunki wynikające z [DoLICP]

- Zgodnie z zapisami Decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Sztum w sprawie ustalenia Lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego nr 9/2023 z dnia 01.09.2023 dla inwestycji „budowa, rozbudowa, przebudowa i modernizacja plaży i kąpieliska nad Jeziorem Zajezierskim (Sztumskim) DZ. o.0002: 430/1, 430/2, 431,441, 442/1, 442/2, 444/13, 446, 451/2, 413, o. 0003.239/8 gm.Sztum
- 

1) teren inwestycji przeznacza się na teren plaży wraz z zabudową usługową,	Zgodnie z planem zagospodarowania terenu - spełniony
2) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę oraz ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,	Zgodnie z planem zagospodarowania terenu - spełniony
3) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (dz. nr 413), zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,	Obiekty w odl. Minimalnej 130m, spełniony
4) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej Jeziora Zajezierskiego (dz. nr 239/8), zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,	Obiekty w odl. Minimalnej 19.25m, spełniony
5) na terenie działek nr 430/1, 430/2, 431, 441, 442/1, 442/2, 444/13, 446, 451/2, 413 obręb 2 miasta Sztum objętych inwestycją zgodnie z	Odpowiednie zapisy umieszczone w BIOZ i projekcie technicznym

<p>prowadzoną ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie występują urządzenia melioracji wodnych, natomiast mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przzerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania,</p>	
<p>6) działka nr 413 obręb 2 miasta Sztum objęta inwestycją zgodnie z prowadzoną ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów graniczy z jeziorem Zajezierskim, 7) fragment działki nr 239/8 obręb 3 miasta Sztum objęty inwestycją zgodnie z prowadzoną ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów stanowi jezioro Zajezierskie, 8) zgodnie z art. 232 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,</p>	<p>Nie planuje się wygrodzeń w rejonie bezpośrednio przyległym do granicy jeziora. Celem projektu jest polepszenie dostępności pieszej do brzegu jeziora</p>
<p>9) dla obszaru, którego Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku jest trwałym zarządcą z ramienia Skarbu Państwa, niezbędne będzie zawarcie z administratorem umowy użytkowania gruntów pokrytych wodami lub umowy dzierżawy w przypadku części gruntów sklasyfikowanych jako inne niż pokryte wodami płynącymi, co będzie jednoznaczne z wyrażeniem zgody na dysponowanie na cele budowlane nieruchomości,</p>	<p>Zawarcie umowy leży w zakresie obowiązków inwestora</p>
<p>10) ustala się budowę wolno stojącego budynku konferencyjno-klubowy) na następujących warunkach:</p>	<p>Projektuje się budowę budynku konferencyjno klubowego</p>
<p>a) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, b) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,</p>	<p>Projektuje się obiekt o jednej kondygnacji podziemnej</p>
<p>c) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu: do 0,60m,</p>	<p>Poziom gruntu przy wejściu do budynku -0.02m od poziomu posadzki</p>
<p>d) ustala się maksymalną wysokość budynku: do 7,0m,</p>	<p>Projektuje się budynek o wys. 5.05 m</p>
<p>e) ustala się dach główny płaski lub dwuspadowy, o nachyleniu połaci mniejszym niż 15 stopni, kryty papą, blachą, dachówką lub blachodachówką,</p>	<p>Projektuje się dach płaski , kryty papą, o odwróconym układzie warstw</p>
<p>f) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa,</p>	<p>Projektuje się elewacje tynkowane w kolorze dominującym RAL 9001</p>
<p>11) ustala się budowę wolno stojącego budynku usługowo-magazynowego (budynek toalet i zaplecza plaży) na następujących warunkach: a) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, b) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,</p>	<p>Projektuje się budowę wolno stojącego budynku usługowo-magazynowego (budynek toalet i zaplecza plaży) Projektuje się obiekt o jednej kondygnacji podziemnej</p>
<p>c) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu: do 0,60m,</p>	<p>Poziom gruntu przy wejściu do budynku -0.02m od poziomu posadzki</p>

d) ustala się maksymalną wysokość budynku: do 5,0m,	Projektuje się budynek o wys. 4.40 m
e) ustala się dach główny płaski lub dwuspadowy, o nachyleniu połaci mniejszym niż 15 stopni, kryty papą, blachą, dachówką lub blachodachówką,	Projektuje się dach płaski , kryty papą, o odwróconym układzie warstw
f)wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa,	Projektuje się elewacje tynkowane w kolorze dominującym RAL 9001
12) ustala się budowę wolno stojącego budynku usługowego (budynek restauracji z tarasem widokowym) na następujących warunkach: a) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, b) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,	Wolno stojącego budynku usługowego (budynek restauracji z tarasem widokowym) Projektuje się obiekt o jednej kondygnacji podziemnej .
c) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu: do 0,60m,	Poziom gruntu przy wejściu do budynku -0.02m od poziomu posadzki
d) ustala się maksymalną wysokość budynku: do 9,0m,	Projektuje się budynek o wys. 7.40 m
e) ustala się dach główny płaski lub dwuspadowy, o nachyleniu połaci mniejszym niż 15 stopni, kryty papą, blachą, dachówką lub blachodachówką,	Projektuje się dach płaski , kryty papą, o odwróconym układzie warstw
f) wymagane jest wykończenie elewacji w szkłe, tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa,	Projektuje się elewacje tynkowane w kolorze dominującym RAL 9001
13) ustala się realizację niezbędnej infrastruktury towarzyszącej terenom rekreacyjnym w tym: budowę pomostów, slipów do wodowania łodzi, boiska do piłki siatkowej, prysznic z szatnią letnią, wiaty rowerowej, sceny plenerowej, pomostu cumowniczego itp.	Projektuje się budowę pomostów, slipów do wodowania łodzi, boiska do piłki siatkowej, pryszniców z szatnią letnią, miejsca do rozłożenia sceny plenerowej oraz przebudowę istniejącego pomostu cumowniczego oraz nowego pomostu cumowniczego przy pomoście głównym
14) w ramach inwestycji dopuszcza się rozbiórkę istniejących czterech budynków usługowych, obsługujących plażę,	Projektuje się rozbiórkę wymienionych. budynków
15) w ramach inwestycji dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących i realizację nowych wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych, miejsc parkingowych itp.	Projektuje się przebudowę, rozbudowę istniejących i realizację nowych wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych, miejsc parkingowych
16) w ramach inwestycji dopuszcza się realizację małej architektury i zieleni, w tym oświetlenia, ogrodzeń itp.	Planuje się ogrodzenie placu przed halą składowania sprzętu wodnego
4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji: 1) obsługa planowanej inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej za pośrednictwem istniejących przyłączy i instalacji. Ewentualną budowę, przebudowę sieci, przyłączy i instalacji należy prowadzić	Budowę, przebudowę sieci, przyłączy i instalacji zostanie przeprowadzona na warunkach określonych przez

na warunkach określonych przez gestorów sieci,	gestorów sieci,
2) dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują,	Projektuje się instalację fotowoltaiczną na dachu hali magazynowej sprzętu wodnego tj. części budynku „A”
3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych — ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania, np. poprzez zastosowanie błękitno zielonej infrastruktury, polegającej na m. in.: odprowadzeniu do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych lub studni chłonnych; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub gminnej sieci kanalizacji deszczowej albo poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne; dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób; wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia; obowiązuje zakaz odprowadzania wód na teren działek sąsiednich;	Projektuje się gromadzenie wód deszczowych do ponownego wykorzystania. Wody z ciągów drogowych odprowadzane do sieci miejskiej po odpowiednim podczyszczeniu
4) usuwanie bytowych odpadów stałych — zgodnie z przepisami odrębnymi,	Projektuje się budowę sieci sanitarnej, odprowadzającej ścieki do sieci miejskiej
5) dojazd na dotychczasowych warunkach,	Zgodnie z planem zagospodarowania terenu - spełniony
6) w obrębie nieruchomości należy zapewnić ilość miejsc postojowych wynikającą z programu inwestycji.	Zgodnie z planem zagospodarowania terenu - spełniony

Projekt oraz działka spełniają wszystkie wymagania ujęte w [DoLICP]

#### I.5.2 Ochrona zabytków

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej.

#### I.5.3 Wpływ eksploatacji górniczej

Na terenie działki nie występują wpływy eksploatacji górniczej.

#### I.5.4 Zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia

Inwestycja nie generuje zagrożeń.

#### I.5.5 Prawo wodne

Aktualnie teren inwestycji nie znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

### **I.5.6 Ochrona przyrody**

Teren inwestycji znajduje się w poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Białej Góry

## **I.6 DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWOPOŻAROWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWOPOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ, WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI**

Pełen opis warunków ochrony przeciwpożarowej wg opisu technicznego do Projektu Architektoniczno-Budowlanego.

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz.1225 )
- Prawo Budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2023 poz. 822)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009 nr 124, poz. 1030 z późn. zm),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 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. 2023 poz.1563)

### **I.6.1 Dane techniczne projektowanych obiektów**

- nie dotyczy w I etapie.

### **I.6.2 Odległość od obiektów sąsiadujących**

- nie dotyczy w I etapie.

#### ***I.6.2.1. Droga pożarowa.***

- nie dotyczy w I etapie.

## **I.7 INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKACJI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH**

### **I.7.1 Zagospodarowanie mas ziemnych z wykopów.**

Masy ziemne pozyskane z wykopów zostanie wykorzystana dla potrzeb ukształtowania terenu. Wierzchnia warstwa humusu zostanie sprzymowana i wykorzystana w późniejszym etapie do wyrównania terenu i ukształtowania zieleni.

## **I.8 INFORMACJE O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

§ 18. [ELEMENTY INFORMACJI O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU]

ANALIZA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

1.Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. 2022 poz.1225

§ 12 Minimalne odległości od granicy działki- 4m dla ściany z oknami, 3m dla ściany bez okien, 1,5m

dla tarasów,

- § 13 Minimalne odległości pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi od sąsiednich budynków  
§ 19,20 Wymagane odległości od granic działki, budynków projektowanych i istniejących  
§ 23.1,2 Wymagane odległości od miejsca składowania odpadów  
§ 60 Zacienianie działek sąsiednich, zapewnienie wymaganego nasłonecznienia  
§ 271, 272, 273 Odległości wymagane ze względu na bezpieczeństwo pożarowe

Analiza Projektu Budowlanego w/w inwestycji pod kątem wyznaczenia w otoczeniu projektowanego obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu.  
Definicja obszaru oddziaływania obiektu przyjęta na podstawie zapisów art.3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane –. (Dz.U. z 2023 r. poz. 682)

Odniesienia szczegółowe do przywołanych przepisów.

1. W związku z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. 2022 poz.1225 wyznacza się w otoczeniu obiektu budowlanego następujące obszary, na których obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu
  - 1.a. Z uwagi na dopuszczalne przesłanianie dopuszczalna odległość okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi równa się wysokości projektowanej zabudowy w stosunku do poziomu otaczającego terenu,  
Nie zachodzi oddziaływanie na działki sąsiednie..
  - 1.b. Z uwagi na miejsce gromadzenie odpadków stałych odległość od okien i drzwi budynków przeznaczonych na pobyt ludzi wynosi 70m. (§ 23.1)  
Nie zachodzi oddziaływanie na działki sąsiednie..

Obszar oddziaływania obiektów mieści się na działkach , na których został zaprojektowany

Projektanci opracowania:

SPECJALNOŚĆ ARCHITEKTONICZNA	mgr inż. Dariusz Lemka uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń uprawnienia bud. nr upr. nr 147/GD/01	PODPIS <u>2024-03-11</u>
SPECJALNOŚĆ INSTALACJE ELEKTRYCZNE	mgr inż. Adam Kibort Uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych bez ograniczeń uprawnienia bud. nr POM/0009/PWOE/12	PODPIS <u>2024-03-11</u>