



Woźnicki, Zdanowicz
A R C H I T E K C I

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przebudowa i rozbudowa areny sportowej oraz budowa budynku klubowego i budynku gospodarczego wraz z utwardzeniami terenu, parkingami i infrastrukturą techniczną na terenie stadionu miejskiego w Grójcu

ul. Laskowa 17, 05-600 Grójec,
Identyfikator działki 140605_4.0001.275, dz. ew. nr 275, obręb 0001 Grójec

Kategoria obiektu budowlanego: V – obiekty sportu i rekreacji, XV – budynki sportu i rekreacji, XVII - garaże powyżej dwóch stanowisk

INWESTOR:

Gmina Grójec
ul. J. Piłsudskiego 47
05-600 Grójec

PROJEKT:

Woźnicki Zdanowicz architekci
Al. Niepodległości 157 lok.6
02-555 Warszawa

AUTORZY:

imię i nazwisko		specjalność, nr uprawnień	zakres opracowania	podpis
mgr inż. arch. Bartosz Zdanowicz	projektant	specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr.: MA/089/04	architektura zagospodarowanie	
mgr inż. arch. Bartłomiej Woźnicki	sprawdzający	specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr. MA/010/06	architektura zagospodarowanie	
mgr inż. Maria Ignaczewska	projektant	specjalność instalacyjna w zakresie instalacji sanitarnych bez ograniczeń nr upr. St-121/86	instalacje sanitarne	
mgr inż. Maria Lenarska	sprawdzający	specjalność instalacyjna w zakresie instalacji sanitarnych bez ograniczeń nr upr.: St-292/90	instalacje sanitarne	
mgr inż. Daniel Dobrowolski	projektant	specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń nr upr.: MAZ/0202/PBE/18	instalacje elektryczne	
mgr inż. Arkadiusz Bukalski	sprawdzający	specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń nr upr.: MAZ/0202/PBE/18	instalacje elektryczne	
arch. kraj. Anna Więckowska	projektant		zieleń	

Warszawa, 4.11.2022r.

Spis treści

- Oświadczenie projektantów zgodnie z art. 34 ust. 3d ustawy Prawo Budowlane3
- Kopia uprawnień projektantów oraz zaświadczeń o przynależności do izby inż.4

- Opis techniczny

1. Przedmiot i cel inwestycji	18
2. Stan istniejący	18
2.1. Odrębne postępowanie administracyjne na terenie działki ew. nr 275, obręb 0001	
Grójec	19
3. Projektowane zagospodarowanie terenu	20
a) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.....	21
b) Sposób odprowadzania ścieków	22
c) Układ komunikacyjny.....	22
d) Sposób dostępu do drogi publicznej	22
e) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu	23
f) Ukształtowanie terenu i układ zieleni	23
4. Dane liczbowe	23
5. Inne cechy terenu	24
a) Rodzaje ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu	24
b) Ochrona konserwatorska	24
c) Wpływ eksploatacji górniczej.....	24
d) Ochrona środowiska, higieny i zdrowia użytkowników	24
e) Dostępność dla osób niepełnosprawnych.....	25
6. Warunki ochrony pożarowej	25
7. Obszar oddziaływania obiektu.....	27

- Część Rysunkowa

nr rys.	tytuł	skala
Z-01	Projekt zagospodarowania terenu	1:500
Z-02	Rozbiórki z podziałem na etapy	1:1000
Z-03	Projekt z podziałem na etapy	1:1000
Zi-01	Proj. gospodarki drzewostanem oraz nasadzenia zastępcze	1:1000

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Zgodnie z art. 34 ust. 3d ustawy: Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), oświadczam, że sporządziłem projekt zagospodarowania terenu pn.:

Przebudowa i rozbudowa areny sportowej oraz budowa budynku klubowego i budynku gospodarczego wraz z utwardzeniami terenu, parkingami i infrastrukturą techniczną na terenie stadionu miejskiego w Grójcu

ul. Laskowa 17, 05-600 Grójec, Identyfikator działki 140605_4.0001.275, dz. ew. nr 275, obręb 0001 Grójec

zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

imię i nazwisko		specjalność, nr uprawnień	zakres opracowania	podpis
mgr inż. arch. Bartosz Zdanowicz	projektant	specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr.: MA/089/04	architektura zagospodarowanie	
mgr inż. arch. Bartłomiej Woźnicki	sprawdzający	specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr.: MA/010/06	architektura zagospodarowanie	
mgr inż. Maria Ignaczewska	projektant	specjalność instalacyjna w zakresie instalacji sanitarnych bez ograniczeń nr upr.: St-121/86	instalacje sanitarne	
mgr inż. Maria Lenarska	sprawdzający	specjalność instalacyjna w zakresie instalacji sanitarnych bez ograniczeń nr upr.: St-292/90	instalacje sanitarne	
mgr inż. Daniel Dobrowolski	projektant	specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń nr upr.: MAZ/0202/PBE/18	instalacje elektryczne	
mgr inż. Arkadiusz Bukalski	sprawdzający	specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń nr upr.: MAZ/0202/PBE/18	instalacje elektryczne	
arch. kraj. Anna Więckowska	projektant		zieleń	

OPIS TECHNICZNY

1. Przedmiot i cel inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest teren stadionu miejskiego w Grójcu przy ul. Laskowej 17. Celem przedsięwzięcia jest budowa nowoczesnej infrastruktury sportowej. Inwestycja obejmuje:

1) Przebudowę areny sportowej, w tym:

- Przebudowę lekkoatletycznej areny sportowej z boiskiem piłkarskim;
- Montaż kasy biletowej (gotowy obiekt systemowy);
- Montaż trybuny dla gości (gotowy obiekt systemowy);
- Przebudowę trybuny istniejącej;
- Budowę oświetlenia boiska i instalacji teletechnicznych;
- Montaż systemu nawadniania boiska trawiastego;
- Budowę parkingu dla autokarów;
- Budowę pozostałej infrastruktury technicznej.

2) Zagospodarowanie terenu, w tym:

- Budowę parkingu oraz dróg wewnętrznych i chodników;
- Montaż ogrodzenia zewnętrznego i wewnętrznego;
- Budowę Infrastruktury technicznej.

3) Budowę budynku klubowego.

4) Budowę budynku gospodarczego (magazyn, garaż, wiatła śmietnikowa) wraz z placem technicznym.

2. Stan istniejący

Obszar inwestycji obejmuje działkę nr 275, o powierzchni 4,0103 ha położoną przy ul. Laskowej 17 w Grójcu.

Teren ogrodzony, z dwiema bramami wjazdowymi od ul. Laskowej. Po zewnętrznej stronie ogrodzenia, na terenie działki własnej znajduje się parking zewnętrzny dla gości obiektu.

Na terenie liczne drzewa, zwłaszcza wzdłuż ogrodzenia od strony wschodniej i południowej.

Na terenie stadionu miejskiego znajdują się:

I.p.	nazwa:	zakres prac:
1	Budynek biurowo- hotelowy Przy wjeździe od strony ul. Laskowej zlokalizowany jest murowany, podpiwniczony, piętrowy budynek z pokojami hotelowymi oraz pomieszczeniami administracji stadionu. Obiekt na planie prostokąta o wymiarach ok. 12x30m. Obiekt jest siedzibą Grójeckiego Ośrodka Sportu Mazowsze.	poza zakresem opracowania
2	Boisko piłkarskie W północno- zachodniej części działki znajduje się boisko piłkarskie ze sztuczną nawierzchnią, o wymiarach płyty 100 x 64 m. Boisko ogrodzone, wyposażone w piłkochwyty, wiaty zawodnicze oraz oświetlenie stadionowe. Obiekt jest nowy i w dobrym stanie technicznym.	poza zakresem opracowania
3	Arena piłkarsko-lekkoatletyczna Wschodnia część działki zagospodarowana jest stadionem. Płyta stadionu trawiasta, o wymiarze 105 x 65 m. Stadion okala bieżnia szutrowa o dł. 400 m. Boisko jest w dobrym stanie technicznym, bieżnia nie nadaje się do eksploatacji.	przebudowa i rozbudowa
4	Trybuna Pomiędzy boiskiem i stadionem zlokalizowana jest dwustronna, niezadaszona trybuna dla 500 osób. Siedziska typu kubelkowego, zamontowane na betonowych podestach. Trybuna zabezpieczona barierkami. Obecnie zejście w kierunku areny sportowej z najniższego poziomu trybuny realizowane jest prowizorycznymi schodami stalowymi. Obiekt nowy i w dobrym stanie technicznym.	Wymiana tymczasowych schodów stalowych na schody o konstrukcji betonowej

5	Plac sportowy Pomiędzy budynkiem biurowo- hotelowym, a boiskiem ze sztuczną nawierzchnią zlokalizowany jest plac sportowy o wymiarach 27 x 51,85 m. W okresie zimowym na placu tworzone jest sezonowe lodowisko, poprzez montaż demontowalnych band. Nad placem powstaje stałe zadaszenie lodowiska sezonowego, objęte odrębnym postępowaniem administracyjnym.	poza zakresem opracowania
6	Siedziska przy placu sportowym Przy placu sportowym znajdują się 3 rzędy siedzisk kubełkowych na konstrukcji stalowej. Siedziska są w złym stanie technicznym.	demontaż siedzisk kubełkowych
7	Budynek gospodarczy i wiaty garażowa W południowo- zachodnim narożniku znajduje się parterowy, niepodpiwniczony, murowany budynek gospodarczy, z drewnianym dachem jednospadowym. Budynek nieocieplony, z drewnianymi wrotami. Obok usytuowana jest wiaty garażowa dwustanowiskowa w konstrukcji stalowej pokrytej blachą. Oba obiekty są w złym stanie technicznym. Obiekty objęte odrębnym postępowaniem administracyjnym – zgłoszeniem rozbiórki.	budowa nowego budynku gospodarczego w miejscu rozbiórki istniejących budynków gospodarczych
8	Parkingi, drogi i chodniki wewnętrzne Na terenie ośrodka znajdują się drogi i chodniki wewnętrzne oraz inne utwardzenia. Dodatkowy parking znajduje się na działce własnej, po zewnętrznej stronie ogrodzenia ośrodka sportu. Nawierzchnia parkingów jest w złym stanie technicznym.	rozbiórka istniejących nawierzchni i budowa nowych parkingów, chodników i dróg wewnętrznych
10	Ogrodzenia Ogrodzenie zewnętrzne wzdłuż granicy zachodniej i północnej z pełnych prefabrykatów betonowych. Wzdłuż granicy wschodniej ogrodzenie wykonane z siatki, na podmurówce. Ogrodzenie zewnętrzne od ul. Laskowej głównie z ażurowych płyt betonowych, przy budynku biurowo- hotelowym ogrodzenie wykonane z siatki na podmurówce. W ogrodzeniu stara, murowana kasa biletowa. Dodatkowe, wewnętrzne ogrodzenie oddziela część garażową od pozostałego obszaru ośrodka. W linii ogrodzenia, przy wjeździe głównym znajdują się dwie murowane kasy biletowe, o wymiarach 1,7x3,0m i wysokości 2,5m.	częściowa rozbiórka istn. ogrodzenia wewnętrznego oraz ogrodzenia od ulicy i budowa nowego w miejscu istnieją.; w ramach rozbiórki ogrodzenia usunięte zostaną istniejące kasy
11	Instalacje, sieci wewnętrzne Działka jest uzbrojona w instalacje wod.- kan., kanalizacji deszczowej, c.o. oraz instalacje elektryczne i teletechniczne.	rozbiórka wskazanych odcinków instalacji, kolidujących z inwestycją; rozbudowa instal. wewnętrznych

2.1. Odrębne postępowanie administracyjne na terenie działki ew. nr 275, obręb 0001 Grójec

W drugim i trzecim kwartale roku 2022, dla odrębnej inwestycji o nazwie „Budowa zadaszenia lodowiska sezonowego na terenie stadionu miejskiego w Grójcu wraz z infrastrukturą techniczną”, toczyło się odrębne postępowanie administracyjne, zakończone udzieleniem pozwolenia na budowę, **decyzją nr 710/2022** z dnia 15.09.2022 r.

Obiekty objęte niniejszym opracowaniem oraz ww. zadaszenie lodowiska, objęte odrębnym postępowaniem, nie kolidują ze sobą.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu

W ramach inwestycji przebudowana zostanie arena sportowa, wybudowany zostanie budynek klubowy oraz budynek gospodarczy wraz z infrastrukturą techniczną.

Podział inwestycji na etapy

Ze względów ekonomicznych przewidziano realizację inwestycji etapami. Dopuszcza się możliwość realizowania inwestycji odrębnymi etapami oraz odbioru poszczególnych obiektów, z uwagi na możliwość ich samodzielnego funkcjonowania.

Ze względu na możliwość samodzielnego funkcjonowania obiektów nie ustala się kolejności realizacji etapów.

Podział inwestycji na etapy, z uwzględnieniem możliwości samodzielnego funkcjonowania poszczególnych obiektów:

Etap I - przebudowa areny sportowej

- Budowa areny lekkoatletycznej. Bieżnia i zakola pokryte będą nawierzchnią poliuretanową. Nawierzchnia układana na podbudowie asfaltobetonowej. Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo na murawę boiska piłkarskiego. Nawierzchnia otoczona obrzeżami betonowymi.
Arena będzie wyposażona w: zeskokcznię do skoku w dal i trójskoku, rzutnię do pchnięcia kulą, rów z wodą, bieżnię okrężną 5-cio torową do biegów na 400 m i bieżnię prostą 6-cio torową do biegów na 100/110 m.
- Budowa chodników wokół stadionu. Zaprojektowano chodniki wokół bieżni. Nawierzchnia ze spadkiem w kierunku bieżni i trawników. Nawierzchnia wykonana z kostki brukowej betonowej, ograniczonej obrzeżami betonowymi.
- Montaż piłkochwyty. Zaprojektowano dwa piłkochwyty za bramkami do piłki nożnej. Wysokość słupów ponad teren 6,0 m. Słupy w rozstawie standardowym 3 m.
- Montaż barier bezpieczeństwa. W celu zabezpieczenia bieżni i boiska głównego przed wejściem kibiców i innych użytkowników zaprojektowano oddzielenie zewnętrznej krawędzi bieżni od chodnika barierami. W barierach przewidziano montaż dwóch bram serwisowych i pięciu furtek. Bariery typu drogowego U-12.
- Wyposażenie w stały sprzęt sportowy i inne elementy małej architektury, w tym: wiaty zawodnicze, stanowisko dla noszowych, tablice informacyjne z regulaminem, szafki depozytowe, kosze na śmieci, krawężniki lekkoatletyczne, tablicę wyników itp.
- Montaż trybuny dla gości. Trybuna systemowa o konstrukcji stalowej, czterorzędowa, niezadaszona z 80 miejscami siedzącymi.
- Budowa schodów betonowych przy istniejącej trybunie. Istniejąca trybuna, od strony areny sportowej zostanie wyposażona w stałe schody o konstrukcji betonowej. Obecnie zejście w tym kierunku z najniższego poziomu trybuny realizowane jest prowizorycznymi schodami stalowymi. Nowe schody będą wyposażone obustronnie w bariery z pochwytyami.
- Budowa ogrodzenia wewnętrznego. Celem budowy ogrodzenia jest kontrola dostępu na trybunę, w tym wydzielenie sektora kibiców gości. Przewidziano dwa typy ogrodzenia: wysokości 2,0 m i 2,5 m (wydzielenie sektora kibiców gości). Ogrodzenie systemowe, panelowe, bez podmurówki. W ogrodzeniach łącznie 4 bramy, 2 bramki – kołowroty i 5.
- Montaż kasy biletowej. Przy wejściu głównym na stadion, w linii ogrodzenia zaprojektowano pawilon kasy. Pawilon prefabrykowany o wymiarach w rzucie 2 x 2m i wysokości 2,9 – 3,0m. Bryła pawilonu prosta, w kolorze białym. Stolarka okienna i drzwiowa w kolorze grafitowym. Pawilon posadowiony będzie na 4 bloczkach betonowych wkopanych w grunt.
- Budowa parkingu dla autokarów. Zaprojektowano 3 miejsca postojowe dla autokarów. Parking zlokalizowany w południowo- wschodnim narożniku stadionu. Nawierzchnia wykonana z betonowych płyt ażurowych wypełnionych żwirem i otoczonych obrzeżami betonowymi.
- Montaż systemu nawadniania murawy piłkarskiej stadionu. System nawadniania będzie zasilany z sieci oraz ze studzienki retencyjnej o pojemności 10 m³.

- Montaż oświetlenia stadionu. Zaprojektowano oświetlenie stadionowe w postaci 8 słupów o wysokości 12 m każdy. Na słupach będą zainstalowane naświetlacze wykonane w technice LED.
- Montaż systemu monitoringu dla całego terenu.
- Montaż systemu nagłośnienia.

Etap II - zagospodarowanie terenu

- Budowa ogrodzenia zewnętrznego. Zaplanowano budowę ogrodzenia zewnętrznego od strony południowej, w miejscu starego ogrodzenia oraz budowę ogrodzenia wokół placu technicznego. Zaprojektowano ogrodzenie o wysokości 2,0 m. Ogrodzenie systemowe, panelowe, bez podmurówki, takie jak wokół stadionu. W ogrodzeniach łącznie 3 bramy i 2 furki.
- Budowa placu technicznego, parkingów i dróg wewnętrznych. Zaplanowano utwardzenia o nawierzchni asfaltobetonowej, ograniczonej krawężnikami. Projektowane utwardzenia terenu będą odwadniane do miejskiej kanalizacji deszczowej.
- Budowa chodników. Z uwagi na przebudowę parkingu oraz istniejących dróg wewnętrznych zaprojektowane zostały nowe chodniki. Nawierzchnia wykonana z kostki brukowej betonowej, ograniczonej obrzeżami betonowymi.
- Oświetlenie terenu. Dla oświetlenia parkingów drogi dojazdowej, chodników i placu technicznego zaprojektowano latarnie typu parkowego. Latarnie ze źródłem światła led.

Etap III – budowa budynku klubowego

Obiekt dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony. Budynek o konstrukcji murowanej, tradycyjnej wzmocnionej elementami żelbetowymi (słupy, wieńce). Ławy żelbetowe. Stropodach o połaci płaskiej. Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem i wykończone tynkiem cienkopowłokowym. Elewacje w kolorze białym. Dach wykończony papą. Obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy stalowej powlekanej. Ramy okien z pcv, witryny aluminiowe w kolorze grafitowym. Budynek wyposażony w instalacje: wodociągową, ogrzewania, oświetleniową i gniazd elektrycznych. Wentylacja mechaniczna.

W budynku dwa wejścia z poziomu terenu: wejście główne oraz wejście boczne dla zawodników, prowadzące na płytę boiska. Komunikacja pomiędzy piętrami za pomocą klatki schodowej oraz dźwigiem osobowym. Znaczną część pierwszego piętra stanowi taras z widokiem na arenę.

Wokół budynku zaprojektowano opaskę z betonowej kostki brukowej, a przy wejściu głównym 3 stojaki rowerowe, podwójne.

Etap IV – budowa budynku gospodarczego

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, na planie prostokąta. Budynek o konstrukcji stalowej ze ścianami i dachem z płyt warstwowych. Płyty warstwowe z rdzeniem poliuretanowym, z wełny mineralnej lub styropianu, wykończone obustronnie blachą. Obiekt z wydzielonymi dwoma pomieszczeniami oraz z zadaszoną wiatą śmietnikową. Ściany wiaty śmietnikowej z ażurowej siatki w kolorze grafitowym.

Budynek wyposażony w bramy garażowe, w drzwi oraz okna. Dostęp do wiaty śmietnikowej przez bramę dwuskrzydłową. Posadzka w wiacie śmietnikowej z kostki brukowej.

a) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Działka uzbrojona jest we wszystkie niezbędne media. Projektowane budynki planuje się zasilić z istniejących instalacji wod.-kan. i elektrycznej zlokalizowanych na terenie obiektu. Zaopatrzenie w ciepło miejskie nowym przyłączem objętym odrębnym opracowaniem, przygotowanym przez operatora energii, firmę Celsium Sp. z o.o.

• Zaopatrzenie w wodę do projektowanych obiektów

Zaopatrzenie projektowanego budynku klubowego, budynku gospodarczego oraz systemu nawadniania płyty stadionu w wodę na podstawie pisma nr L.dz.2281/2021 wydanego przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu Sp. z o.o. z dnia 4.11.2021 r. Dostawę wody zapewnia istniejące przyłącze wodociągowe ϕ 100. Pomiar ilości zużytej wody z istniejącej na terenie działki studzienki wodomierzowej. Średnie dobowe zapotrzebowanie na wodę zimną i ciepłą wzrośnie o 5 m³/d.

- **Zaopatrzenie w energię ciepłą**

Zaopatrzenie projektowanego budynku klubowego w ciepło nowym przyłączem, na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych dnia 28.07.2022 r. przez Celsius Sp. z o.o., pismo nr RI/KB/4052/2022.

Ciepło dostarczone będzie do budynku klubowego dla potrzeb instalacji centralnego ogrzewania, ciepła technologicznego oraz ciepłej wody użytkowej.

Średniodobowe zapotrzebowanie na ciepło budynku klubowego wynosi 230 kWh/dobę.

Kasa biletowa będzie ogrzewana za pomocą grzejnika elektrycznego, jedynie w okresie funkcjonowania obiektów. Budynek gospodarczy będzie nieogrzewany.

- **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Zasilenie projektowanego budynku klubowego, budynku gospodarczego, kasy biletowej oraz stadionu w energię elektryczną z istniejącego przyłącza. Zapotrzebowanie na energię elektryczną wzrośnie o 86,5 kW. Zwiększenie przydziału mocy na podstawie warunków przyłączenia nr 21-17/WP/03181 z dnia 27.12.2021r wydanych przez PGE Dystrybucja S.A.

Ponadto projekt przewiduje instalację paneli fotowoltaicznych na dachu projektowanego budynku klubowego.

Zgodnie z § 23 ust. 7) oraz § 24 ust. 4) *Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* szczegółowe rozwiązania dotyczące zasadniczych elementów wyposażenia instalacyjno-budowlanego, umożliwiających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, zostały zawarte w projekcie technicznym opracowania.

b) Sposób odprowadzania ścieków

- **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** z projektowanego budynku klubowego oraz budynku gospodarczego na podstawie pisma nr L.dz.2281/2021 wydanego przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu Sp. z o.o. z dnia 4.11.2021 r.

Odprowadzenie ścieków za pomocą istniejącej instalacji zlokalizowanej na terenie działki własnej. Istniejąca na terenie działki kanalizacja sanitarna \varnothing 0,16 włączona jest do kanału ulicznego \varnothing 0,20 w ul. Laskowej.

Projektowany budynek klubowy posiada część bufetową, dla potrzeb kuchni zaprojektowano odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej poprzez separator tłuszczu.

Średnia dobową produkcję ścieków: budynek klubowy 4,4 m³/dobę, budynek gospodarczy 0,06 m³/dobę.

- **Odprowadzenie wód opadowych** z projektowanych utwardzeń, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, do istniejącej instalacji kanalizacji deszczowej na podstawie pisma nr L.dz.2281/2021 wydanego przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu Sp. z o.o. z dnia 4.11.2021 r. Woda opadowa z powierzchni parkingów zostanie odprowadzona do kanalizacji deszczowej przez separator ropopochodnych.

Istniejąca na terenie działki kanalizacja deszczowa \varnothing 0,20 włączona jest do kanału ulicznego \varnothing 0,40 w ul. Laskowej.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu budynku klubowego do projektowanej studzienki retencyjnej o pojemności 10m³. Zgromadzona woda zostanie wykorzystana dla potrzeb utrzymania nawierzchni boiska wielofunkcyjnego. Orowadzenie wód opadowych z dachu budynku gospodarczego na teren własny działki.

c) Układ komunikacyjny

Projekt przewiduje przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego na obszarze inwestycji. Planuje się przebudowę parkingu zewnętrznego oraz budowę parkingu dla autokarów. Ponadto przebudowane zostaną drogi wewnętrzne oraz chodniki.

Lokalizacja Istniejących zjazdów na drogę publiczną nie ulegają zmianie. Nie planuje się ich przebudowy.

d) Sposób dostępu do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej zapewniony poprzez 2 istniejące zjazdy i wejścia piesze od strony ul. Laskowej, do której działka posiada bezpośredni dostęp.

e) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Zaopatrzenie w ciepło miejskie nowym przyłączem objętym odrębnym opracowaniem, przygotowanym przez operatora energii, firmę Celsius Sp. z o.o.

Zasilenie projektowanych budynków w pozostałe media planuje się wykonać z istniejących instalacji na terenie działki własnej. Pozostałe przyłącza bez zmian, nie planuje się ingerencji w sieci zewnętrzne.

f) Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Projekt nie zmienia istniejącego ukształtowania terenu. Nie przewiduje się zmiany istniejącego spływu wód opadowych.

Gospodarka drzewostanem i zielenią stworzona na podstawie inwentaryzacji zieleni wykonanej w listopadzie 2021 r.

Do wycinki przeznaczono 7 drzew ze względu na kolizję z projektowanymi obiektami. W zamian za wycięte drzewa przewidziano dokonanie nasadzeń kompensacyjnych.

Na wycinkę uzyskano decyzję o zezwoleniu na usunięcie drzew kolidujących z inwestycją, wydanej przez Starostwo Grójeckie dnia 24.01.2022 r., pismo nr RS.613.118.2021.MK.

Drzewa do wycinki:

L.p.	Gatunki (łac.)	Gatunki (pl.)	Obwody na 1,3 m	Szer. korony [m]	Wys. [m]	Karta drzewa	Gospodarka
15	<i>Picea abies</i>	świerk pospolity		2	4	Nie wymaga zezwolenia, obwód na 50 cm: 43 cm	Do wycinki - kolizja z proj. budynkiem
16	<i>Picea abies</i>	świerk pospolity	90+41	5	11	stan dobry	Do wycinki - kolizja z proj. budynkiem
17	<i>Thuja occidentalis</i>	żywotnik zachodni	70	3	5	Pień: pochylony	Do wycinki - kolizja z proj. budynkiem
18	<i>Thuja occidentalis</i>	żywotnik zachodni	77+44+34+35	3	4	Liczba przewodników: 2. Korzenie: odłonięte	Do wycinki - kolizja z proj. budynkiem
19	<i>Tilia cordata</i>	lipa drobnolistna	147	5	16	stan dobry	Do wycinki - kolizja z proj. parkingiem
27	<i>Thuja occidentalis</i>	żywotnik zachodni	65+34+37+43+30	3	6	stan dobry	Do wycinki - kolizja z proj. parkingiem
28	<i>Thuja occidentalis</i>	żywotnik zachodni	20+25+21	2	4	Pień: pochylony; inne: 1 pień ucięty	Do wycinki - kolizja z proj. parkingiem

Planowane nasadzenia zastępcze:

L.p.	Polska nazwa	Gatunek botaniczny	Liczba szt.	Wielkość sadzonki/pojemnik
Drzewa liściaste				
1	lon polny 'Elsrijk'	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	7	Pa18-20, 250-300

Szczegóły dotyczące gospodarki drzewostanem zawarte w projekcie technicznym.

4. Dane liczbowe

Powierzchnia działki 40 103,0 m²
 Powierzchnia zabudowy budynku hotelowego 360,0 m²

Powierzchnia zabudowy projektowanych budynków:

Budynku klubowego 378,7 m²
 Budynku gospodarczego (łącznie z wiatą śmietnikową) 244,0 m²
 Kasy biletowej 4,0 m²

Powierzchnia istniejących i projektowanych utwardzeń:

Chodniki 2 198,0 m²
 Drogi i parkingi 2 811,8 m²
 Betonowe płyty ażurowe 428,1 m²
 Nawierzchnie poliuretanowe 4 114,2 m²

Boisko o nawierzchni sztucznej	8 670,0 m ²	
Plac sportowy	1 350,0 m ²	
Powierzchnia trybuny betonowej	902,6 m ²	
Powierzchnia murawy piłkarskiej z trawy naturalnej	9 299,3 m ²	
Powierzchnia biologicznie czynna	18 690,0 m ²	46,6%

5. Inne cechy terenu

a) Rodzaje ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu

Teren inwestycji znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z Uchwałą nr XLVIII/368/14 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 20.01.2014r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2014r., poz. 1440 z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z uchwałą przeznaczeniem podstawowym działki są usługi sportu i rekreacji, a dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi handlu, gastronomi i kultury oraz usługi hotelarskie. Projektowane obiekty spełniają założenia uchwały.

Ograniczenia planu miejscowego zgodnie z §93 uchwały nr XLVIII/368/14 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 20.01.2014r (z późniejszymi zmianami):

	Projektowane	Wymagania planu miejscowego
Wskaźnik pow. zabudowy działki budowlanej	2,34%	maks. 15%
Wysokość zabudowy: – Budynek klubowy – Budynek gospodarczy – Kasa biletowa	– 8,3 m – 4,5 m – 2,9 – 3,0 m	maks. 12 m
Powierzchnia biologicznie czynna	46,6%	min. 30%
Ilość miejsc parkingowych: – dla aut osobowych na terenie działki własnej – dla autokarów na terenie działki własnej	– 38 – 3	min. 35
Miejsca dla rowerów: - w ramach odrębnej inwestycji pn.: „budowa zadaszenia lodowiska sezonowego” - projektowane	8 6	1 miejsce dla roweru na 5 miejsc dla samochodów

Zgodnie z §2 pkt 10a) planu miejscowego, wskaźnik intensywności zabudowy nie dotyczy jednostki terenowej US1.

Zgodnie z §13 planu miejscowego, dotyczącego zasad uzbrojenia terenu, istniejący i projektowane obiekty będą zasilane z miejskich systemów infrastruktury technicznej.

b) Ochrona konserwatorska

Teren inwestycji ani żaden z obiektów usytuowany na nim, nie znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej.

c) Wpływ eksploatacji górniczej

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w granicach terenu górniczego i w zasięgu oddziaływania eksploatacji górniczej.

d) Ochrona środowiska, higieny i zdrowia użytkowników

Inwestycja nie wpływa na środowisko i otaczający ją teren oraz nie stwarza zagrożenia dla zdrowia ludzi. Brak emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych. Nie przewiduje się wytwarzania odpadów innych niż standardowe odpady komunalne, które będą wywożone na dotychczasowych zasadach, przez specjalistyczną firmę na podstawie umowy. Brak emisji hałasu, wibracji i promieniowania.

e) Dostępność dla osób niepełnosprawnych

Teren Grójeckiego Ośrodka Sportu zostanie dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Projektowane chodniki posiadają szerokość nie mniejszą niż 150 cm. Przy istniejącej trybunie zaprojektowane zostały miejsca dla niepełnosprawnych kibiców na wózkach inwalidzkich. Na parkingu zaprojektowane zostało miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

Budynek klubowy wyposażony został w toaletę dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz w dźwig osobowy. Wejście do obiektu z poziomu terenu.

6. Warunki ochrony pożarowej

Wykaz przepisów będących podstawą określenia wymagań ochrony pożarowej:

Opracowano na podstawie obowiązujących przepisów:

[1] rozporządzenia z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022, poz. 1225)

[2] rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109, poz. 719) z późniejszymi zmianami,

[3] 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),

[4] rozporządzenia 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. 2021, poz. 1722).

[5] polskiej normy PN-EN 13200-1 Obiekty widowiskowe. Część 1: Wymagania dotyczące projektowania widowni.

Podstawowe dane dotyczące obiektu

W ramach inwestycji przebudowana zostanie arena sportowa wraz z istniejącą trybuną, wybudowany zostanie budynek klubowy oraz budynek gospodarczy wraz z infrastrukturą techniczną.

Projektowane budynki zaliczają się do grupy budynków **niskich (N)**.

a) Dane liczbowe

Budynek klubowy

– Powierzchnia zabudowy	378,7 m ²
– Wysokość	8,3 m
– Kubatura	2592,0 m ³
– Liczba kondygnacji nadziemnych	2
– Liczba kondygnacji podziemnych	0

Budynek gospodarczy

– Powierzchnia zabudowy (łącznie z wiatą śmietnikową)	244,0 m ²
– Wysokość	4,5 m
– Kubatura	966,4 m ³
– Liczba kondygnacji nadziemnych	1
– Liczba kondygnacji podziemnych	0

Kasa biletowa

– Powierzchnia zabudowy	4,0 m ²
– Wysokość	2,9 – 3,0 m

- Kubatura 12,8 m³
- Liczba kondygnacji nadziemnych 1
- Liczba kondygnacji podziemnych 0

Arena sportowa

- Powierzchnia areny sportowej 1351,3 m²
- Powierzchnia trybuny gospodarzy 895,9 m²
- Pojemność trybuny gospodarzy 500 miejsc siedzących
- Powierzchnia trybuny gości 73,6 m²
- Pojemność trybuny gości 80 miejsc siedzących
- Łączna pojemność stadionu (kibice + zawodnicy + obsługa) 750 osób

b) Klasyfikacja pożarowa z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania

- Budynek klubowy - ZLIII
- Budynek gospodarczy - PM
- Kasa biletowa - ZLIII
- Arena sportowa - nie dotyczy, z uwagi na to, że obiekt nie jest budynkiem

c) Klasa odporności ogniowej elementów budynku

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku					
1	2	3	4	5	6	7
	Główna konstrukcja nośna	Konstrukcja dachu	Strop ¹⁾	Ściana zewnętrz. ^{1) 2)} (o↔i)	Ściana wewnętrz. ¹⁾	Przekrycie dachu ³
BUDYNEK KLUBOWY						
„D”	R30	(-)	REI 30	EI 30	(-)	(-)
BUDYNEK GOSPODARCZY						
„E”	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

Zgodnie z § 213 pkt 2) c) *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* wymagania dotyczące klasy odporności pożarowej budynków określone w § 212 oraz dotyczące klas odporności ogniowej elementów budynków i rozprzestrzeniania ognia przez te elementy określone w § 216, z zastrzeżeniem § 271 ust. 8a, nie dotyczą budynków: wolnostojących do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie: o kubaturze brutto do 1000 m³ przeznaczonych do wykonywania zawodu lub działalności usługowej i handlowej. W związku z powyższym dla projektowanej kasy biletowej nie wyznacza się klasy odporności pożarowej.

d) Ocena zagrożenia wybuchem

W żadnym z projektowanych obiektów nie przewiduje się stosowania substancji o właściwościach mogących powodować występowanie stref zagrożonych wybuchem. Nie zachodzi również proces technologiczny, który takie zagrożenie mógłby stworzyć.

e) Usytuowanie z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe

Odległości projektowanych obiektów od granic

Odległość od granicy:	północnej	wschodniej	południowej	zachodniej
Budynek klubowy	156,5 m	92,3 m	17,5 m	90,5 m
Bud. gospodarczy	170,1 m	180,3 m	7,2 m	7,15 m
Kasa biletowa	149,3 m	122,7 m	66,8 m	72,7 m

Odległości pomiędzy projektowanymi i istniejącymi obiektami

:	Budynek klubowy	Budynek gospod.	Kasa biletowa	Zadaszenie lodowiska (odrębne postęp.)	Budynek biurowo-hotelowy
Budynek klubowy	-	75,3 m	25,0 m	34,1 m	19,6 m
Budynek gospodarczy	75,3 m	-	68,9 m	23,4 m	25,1 m
Kasa biletowa	25,0 m	68,9 m	-	15,6 m	28,3 m
Zadaszenie lodowiska (odrębne postęp.)	34,1 m	23,4 m	15,6 m	-	13,7 m
Budynek biurowo-hotelowy	19,6 m	25,1 m	28,3 m	13,7 m	-

f) Przygotowanie obiektu do prowadzenia działań ratowniczych

Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zewnętrznych w ilości 10 dm³/s realizowane z istniejącej sieci wodociągowej, na podstawie zapewnienia wydanego przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu, z dnia 17.03.2022r. Pismo w załącznikach.

Hydranty zewnętrzne usytuowane na sieci wodociągowej wskazane są na zagospodarowaniu terenu. Najbliższe hydranty w odległości od 35,6 m do 74,0 m od projektowanych budynków i stadionu.

Droga pożarowa do stadionu została zaprojektowana przy jego południowo- zachodnim narożniku (wzdłuż budynku klubowego). Arena sportowa ma połączenie z drogą pożarową dojściem o szerokości ponad 1,5m i długości 20m, prowadzącym bezpośrednio do płyty boiska.

Dojazd do obszaru gry dla ekip ratunkowych zapewniony poprzez bramę serwisową w barierze bezpieczeństwa, zlokalizowaną w południowo- zachodnim narożniku stadionu.

Droga pożarowa do pozostałych projektowanych obiektów nie jest wymagana.

7. Obszar oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania obiektu został określony na podstawie przepisów Ustawy Prawo Budowlane oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (WT).

W szczególności wzięto pod uwagę:

- potencjalne przesłanianie obiektów sąsiednich (zgodnie z §13 WT), obliczone przy założeniu parapetu okien budynków sąsiednich na poziomie ok. 100cm nad terenem,
- wymagane odległości pomiędzy budynkami ze względu na bezpieczeństwo pożarowe (zgodnie z §271 i §232 WT) obliczone z uwzględnieniem rodzaju istniejących w sąsiedztwie budynków typu ZL.

Zakres potencjalnego oddziaływania mieści się w całości w granicach działki własnej.

imię i nazwisko		specjalność, nr uprawnień	zakres opracowania	podpis
mgr inż. arch. Bartosz Zdanowicz	projektant	specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr.: MA/089/04	architektura zagospodarowanie	
mgr inż. arch. Bartłomiej Woźnicki	sprawdzający	specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr. MA/010/06	architektura zagospodarowanie	