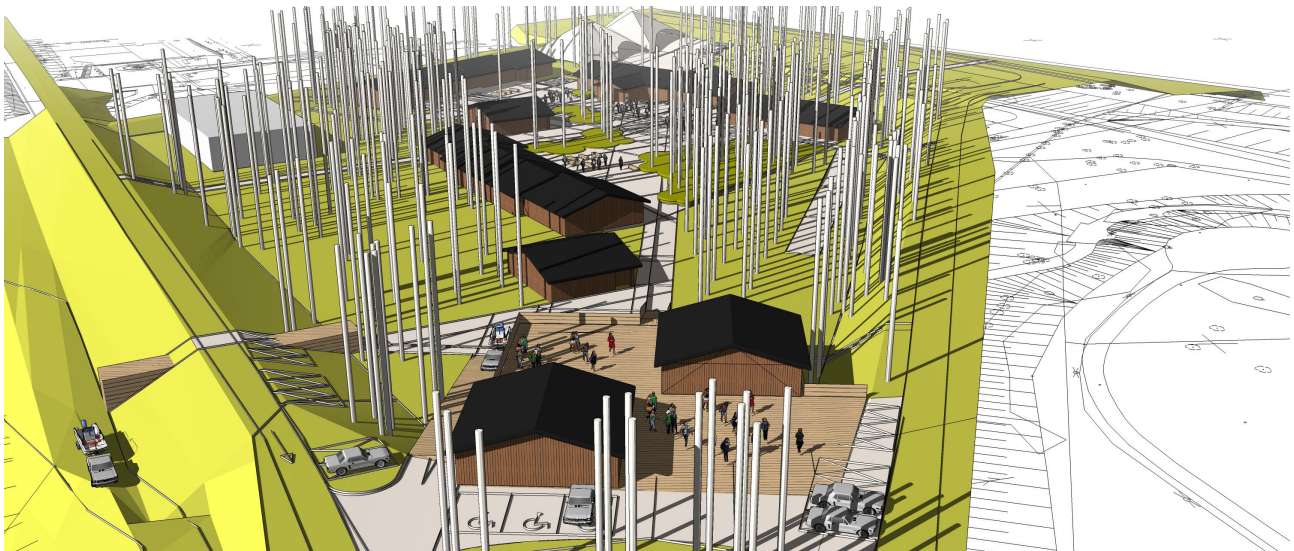


ZAŁĄCZNIK NR3

DO WNIOSKU O WYDANIE DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.

dla inwestycji polegającej na

**STWORZENIU OŚRODKA OPIEKUŃCZO-WYCHOWAWCZEGO I OBIEKTÓW
SPORTOWYCH ORAZ OBIEKTÓW WSPOMAGAJĄCYCH UPRAWIANIE
SPORTÓW WODNYCH (w myśl artykułu 6 pkt 6 USTAWY z dnia 21 sierpnia
1997 r. o gospodarce nieruchomościami), POPRZECZ RELOKACJĘ ISTNIEJĄCYCH
ZABUDOWAŃ STRAŻY MIEJSKIEJ**



ul. M. HEMARA 33
05-501 PIASECZNO
REGON: 141301904
NIP: 521-317-04-96

FUNKCJA I ZAGOSPODROWANIE:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na:

- zdemontowaniu zabudowań obecnie użytkowanych przez Straż Miejską na terenie działki o nr ewidencyjnym 8. (ze względu na skalę obiektów (poniżej 8m i w dużym oddaleniu od granicy działki budowlanej, nie ma konieczności wydawania pozwolenia na rozbiórkę.
- przeniesieniu z działki o nr 8 (pomiędzy ulicą Czerniakowską, ulicą Zaruskiego i Portem Czerniakowskim), istniejących zabudowań Straży Miejskiej przekształcenie ich i dostosowanie do nowej funkcji.

Podstawowym celem planowanego kompleksu ma być stworzenie ośrodka wspomagającego uprawianie sportów wodnych, a także ośrodka opiekuńczo-wychowawczego, edukacyjnego.

W tym atrakcyjnym miejscu, swoje siedziby będą mogły posiadać organizacje kajakarskie, wioślarskie, fundacje i stowarzyszenia działające na rzecz popularyzacji turystyki wodnej, sportów wodnych, aktywnego wypoczynku. Kompleks byłby wzbogacony o niezbędne zaplecze sanitarne i gastronomiczne oraz przestrzeń świetlicową, salę wykładową/konferencyjną, umożliwiającą spotkania w większych grupach, organizację wystaw, prelekcji.

Uzupełnienie kompleksu stanowiłaby możliwość składowania pod dachem małych jednostek pływających (kajaki, rowery wodne). Zakłada się wykonanie przebicia pod ulicą Zaruskiego w celu umożliwienia łatwego i bezkolizyjnego wodowania małych jednostek pływających w Porcie Czerniakowskim w oparciu o nowy, terenowy slip wytworzony w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji (poza zakresem niniejszego wniosku).

Dodatkowe atrakcje mogłyby stanowić:

- plac zabaw dedykowany najmłodszym,
- park linowy, małego gaj
- miejsce do gier typu bule lub inne podobne
- ogólnodostępny placik publiczny umożliwiający organizację różnorodnych imprez, wydarzeń i -happeningów.
- miejsce na zlokalizowanie kina plenerowego
- miejsce na stworzenie siłowni na świeżym powietrzu ze specjalistycznym sprzętem do zewnętrznego użytku.

Cały kompleks projektowano jako ekstensywny, silnie powiązany z zastanym tak na działkach inwestycyjnych jak i w bezpośrednim sąsiedztwie krajobrazem, o wysokich walorach przyrodniczych.

Budynki (z wyjątkiem kompozycji z obiektów na działce 16) projektuje się jako parterowe, z dachami spadzistymi o wysokości maksymalnej nie przekraczającej 7m. Na działce nr 16 zaplanowano usytuowanie parterowych budynków stawianych na przebudowanym istniejącym lub wybudowanym od nowa i powiększonym budynku pełniącym funkcję hangaru dla jednostek pływających. Ten obiekt nie powinien swoją wysokością całkowitą przekroczyć 12 wysokości.

W północnej części działki planuje się wytworzenie miejsca do sezonowego składowania łodzi pod jednym wspólnym namiotem o wysokości maksymalnej 17m do szczytu masztu.

Pojedyncze budynki są zakomponowane w sposób, umożliwiający:

1. jak najbardziej efektywne wykorzystanie terenu przy zachowaniu maksymalnej ilości zastanych drzew,
2. wytworzenie kompleksu o ekstensywnym charakterze
3. ograniczenie nawierzchni utwardzonych na rzecz nawierzchni przepuszczalnych i powierzchni rodzimych, biologicznie czynnych.
4. łatwą orientację w przestrzeni mimo luźnego ułożenia budynków na działkach.

Wjazdy na działkę:

1. od strony południowej (w rejonie niedawno wybudowanego ronda) – zjazd na plac południowy, w rejon składowania małych jednostek pływających
2. od strony wschodniej poprzez dawną rampę terenową

Wejścia na działkę:

kompleks ma w intencji charakter publiczny, integrujący lokalną i ponadlokalną społeczność, zaprojektowano kilka wejść na teren poprzez schody terenowe umożliwiające pokonanie różnicy wysokości. Dodatkowym atutem jest przebiecie pod ulicą Zaruskiego.

Teren:

Obie działki tworzą nieregularny obrys zbliżony do deltoidu. W narożniku południowym znajduje się rozwidlenie układu drogowego oraz niedawno wybudowane rondo objazdowe. Od strony zachodniej działki graniczą z ulicą Zaruskiego, od strony południowo-wschodniej z drogą gruntową bez nazwy i dalej z działką będącą we władaniu ZHP. Przeważająca powierzchnia działek jest zagłębiona poniżej układu drogowego. Dookoła terenu przebiegają wały przeciwpowodziowe (rzędne w zakresie 8.3 – 8.6m).

Od strony wschodniej działka nr 15 styka się z głównym wałem przeciwpowodziowym na Wiśle (rzędna 9.15m). Zagłębiony teren znajduje się w zdecydowanej większości na rzędnych w przedziale 4,80 do 5,50m.

Na zagłębiony teren można dostać się z kilku stron przy pomocy schodów terenowych, lub od strony Wisły wygodną, szeroką rampą terenową utwardzoną betonowymi trylinkami.

Teren jest silnie zadrzewiony, wieloletnimi okazami różnych gatunków.

Od strony północnej teren graniczy z działką klubu DeSki, narożnik zachodni działki jest „wycięty” poprzez odnogę działki nr12 zajmowany przez namiot z kortami tenisowymi należący do klubu DeSki. W tym rejonie na działce 15 znajduje się słup z zakończeniem energetycznej linii napowietrznej

W południowej części działki nr 16 znajduje się budynek garażowy, opisany powyżej.

Teren działek 15 i 16 stanowi atrakcyjny i wartościowy obszar, zwornik pomiędzy basenem Portu Czerniakowskiego a Wałem i korytem Rzeki Wisły.

Na przedmiotowym terenie znajdują się pojedyncze elementy podziemnej infrastruktury technicznej:

kanalizacja w rejonie północno-wschodnim i w drodze bez nazwy pomiędzy przedmiotowym terenem a działką nr1 we władaniu ZHP, nieużytkowana odnoga wodociągu znajdującego się pod ulicą Zaruskiego.

Przy ulicy Zaruskiego znajduje się ponadto napowietrzna linia energetyczna.

Inwestowanie na tym terenie będzie wymagało podpięcia się do mediów znajdujących się w rejonie ulicy Zaruskiego i w drodze bez nazwy.

Nie ma na dzień dzisiejszy możliwości podpięcia się do miejskiego źródła ciepła lub gazociągu. Dostępne media to prąd, woda i kanalizacja.

Sąsiednie tereny charakteryzują się niską, ekstensywną zabudową i zapewniają realizację funkcji rekreacyjnych, edukacyjno-wychowawczych i sportowych.

ELEMENTY KOMPOZYCJI:

Kompozycja kompleksu jest podyktowana wieloma czynnikami i uwarunkowaniami.

Przy zachowaniu maksymalnej ilości drzew oraz bardzo oszczędnym gospodarowaniu powierzchniami, wytworzono układ o czytelnej, lekko introwertycznej strukturze. Zespół niewielkich obiektów otwiera się do środka, stanowiąc ramy dla aktywności społecznych i kulturalnych. Poszczególne budynki na zasadzie synergii będą mogły wspierać i uzupełniać dość rozbudowany program funkcjonalny.

Kompozycja składa się z południowego górnego i dolnego placu, plac górny jest wytworzony na dachu nowoprojektowanego budynku hangarowego wykonanego w konstrukcji żelbetowej, monolitycznej. Ten budynek zostanie zagłębiony w skarpę, umożliwiając składowanie małych jednostek pływających w dolnym poziomie, poniżej skarp okalających teren inwestycji. Od strony zachodniej, z placu dolnego poprzez projektowany przekop pod ulicą Zaruskiego można będzie się dostać bezpośrednio w rejon basenu Portu Czerniakowskiego.

Na dachu hangaru zostaną niejako „nastawione” dwa najmniejsze spośród przenoszonych z działki nr 8 budynków użytkowanych obecnie przez Straż Miejską. Stworzą one swoistą „bramę na cypel” z punktem informacyjnym i innymi funkcjami wspomagającymi.

Po zachodniej stronie hangaru zlokalizowano rampę zjazdową umożliwiającą zjechanie samochodu wraz z niewielką jednostką pływającą na przyczepie.

Dolny plac południowy stanowi w istocie pole manewrowe i wygodną przestrzeń do przeładunku niewielkich jednostek pływających (typu kajaki, rowery wodne).

Dalej, ku północy prowadzi jedna z głównych osi kompozycyjnych całego kompleksu. Poruszając się ku części centralnej gość mijają dwa budynki mieszczące w sobie siedziby organizacji kajakarskich i klubów sportowych. Część centralna działki, wraz z istniejącymi dwoma kępami drzew zapewnia wygodny rozrząd ku różnorodnym funkcjom oferowanym przez kompleks. Wschodnia ściana wewnętrznej przestrzeni jest przymknięta kępą dorodnych drzew. W rejonie północnym projektuje się przestrzenie sklepowe, kawiarnię, stołówkę, salę wykładową. Budynki zlokalizowane na północy i północnym zachodzie będą mieściły siedziby organizacji wodniackich.

Najbardziej północny rejon działki nr 15 mógłby zostać przeznaczony na sezonowe zadaszenie namiotowe do składowania małych jednostek pływających. Dostęp do tego rejonu działki byłby zapewniony przy pomocy wygodniej, istniejącej rampy wyposażonej w utwardzoną nawierzchnię. Rampa stanowiłaby dojazd zarówno dla samochodów transportujących sprzęt wodny jak i dla obsługi całego kompleksu, służb miejskich i ograniczonej liczby stałych użytkowników budynków.

Na terenie kompleksu projektuje się minimalną liczbę miejsc parkingowych (ok 16 stanowisk). Dodatkowe stanowiska zlokalizowano w części południowej, bezpośrednio przy istniejącej drodze asfaltowej. Miejsca parkingowe rozlokowano w taki sposób, by nie było konieczności zbędnej wycinki drzew.

DANE LICZBOWE:

POWIERZCHNIA DZIAŁEK BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM INWESTYCJI

ca 19760m²

w tym:

Powierzchnia projektowanej zabudowy:

ca 2650m²

Powierzchnia terenu utwardzonego istniejącego, do pozostawienia
(układ drogowy ruch kołowy, układ dość i ścieżek na działce)

ca 2100m²

nowo projektowane utwardzone ścieżki dojścia i dojazdy

ca 1530m²

powierzchnie okapów i schodów przy budynkach

ca 600m²

powierzchnia biologicznie czynna zieleń rodzima, trawniki, rabaty

ca 10500m²

powierzchnia biologicznie czynna (nawierzchnie piaszczyste/żwirowe, przepuszczalne, nie utwardzone uznawane za powierzchnię biologicznie czynną

ca 2380m²

Wizualizacje pokazują docelowy wariant, z wewnętrznym układem terenów rekreacyjnych w przeważającej mierze o cechach powierzchni biologicznie czynnych, umożliwiających realizację różnych aktywności (takich jak między innymi mały gaj, plac zabaw dla dzieci, publiczna „agora”-miejsce spotkań.

opracowanie:

mgr inż. arch. Tomasz Olszewski

główny architekt

tomcat.arch.design

