

V. OPIS DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

DO PROJEKTU BUDOWLANEGO:

BUDOWA BOISKA WIELOFUNKCYJNEGO PRZY GIMNAZJUM NR 8 W LESZNIE - w ramach programu rewitalizacji – kategoria budynku V

1. DANE OGÓLNE :

- 1.1. Inwestor : **Miasto Leszno ul : Karola Karasia 15 64-100 Leszno**
 1.2. Inwestycja : **budowa boiska wielofunkcyjnego przy gimnazjum nr 8 w Lesznie - w ramach programu rewitalizacji**
 1.3. Lokalizacja : **Ul: Rumuńska 6 ab, 64-100 Leszno**
 1.4. Działka : **działka nr 1/18**

2. PODSTAWA OPRACOWANIA:

- 2.1. Umowa z inwestorem na wykonanie prac projektowych w zakresie architektoniczno-budowlanym z instalacjami.
 2.2. Mapa sytuacyjno-wysokościowa wg stanu na dzień 09 sierpnia 2017r.
 2.3 Na terenie objętym zakresem projektowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu wprowadzony UCHWAŁA NR XXXIII/485/2013 RADY MIEJSKIEJ LESZNA z dnia 19 grudnia 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. E. Estkowskiego, Kameruńskiej, al. 21 Października, Kąkolewskiej i Al. Konstytucji 3 Maja w Lesznie

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 39 Uo :

1. Przeznaczenie terenu tereny usług oświaty.
2. Zasady podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000,0 m² ;
 - 2) dopuszcza się podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren wskazanymi na rysunku planu.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące □ obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, obiekty u urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze;
 - 2) powierzchnia zabudowy □ maks. 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna □ min. 25 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy □ nie wyżej niż 12,0 m;
 - 5) geometria dachów □ dachy płaskie.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji z terenu dróg publicznych dojazdowych 16KDd i 19KDd, zgodnie z §13.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej □ zgodnie z §13.

2.4. Na potrzeby opracowania projektu budowlanego budowy inwestor udostępnił swobodny dostęp do miejsca realizacji inwestycji.

2.5. Wykonanie szczegółowej inwentaryzacji miejsca lokalizacji boiska w zakresie budowlanym i branżowym.

2.6. Aktualne normy budowlane i przepisy dotyczące zasad i zakresu opracowań projektowych.

3. PRZEDMIOT PROJEKTU:

Opracowanie obejmuje zagospodarowanie działki nr 1/18 (arkusz 39, obręb Leszno) przy ulicy Rumuńskiej w Lesznie w bardzo ograniczonym zakresie, tj. niezbędnym dla projektowanej budowy boiska, bez ingerencji w pozostały istniejący teren.

4. STAN ISTNIEJĄCY DZIAŁKI:

Na rysunku nr PZT-1 „Projekt zagospodarowania terenu”, zaznaczono kolorem żółtym granice działki nr 1/18.

Na działce znajduje się budynek szkoły.

Nieruchomość położona w strefie zabudowy mieszkaniowej – szkolnictwo (oświata). Jest to rejon miasta, gdzie zlokalizowane są szkoły o zróżnicowanym profilu. Kształt działki regularny - prostokątny.

Wjazd na działkę - dwa istniejące wjazdy z ulicy Rumuńskiej

Działka jest ogrodzona, teren zagospodarowany - dojścia do budynku utwardzone, boisko sportowe.

Zabudowę w/w działki stanowią następujące budynki:

- budynek szkoły z halą sportową
- boisko sportowe przeznaczone do rozbiórki
- teren częściowo utwardzony
- teren rekreacyjny dla uczniów
- teren lokalizacji miejsc postojowych dla sam. osobowych,
- istniejąca infrastruktura podziemna (przyłącze wodociągowe, kanalizacji ogólnospławnej, gazu,
- elektro-energetyczne, telekomunikacyjne)

Zieleń występująca na terenie posesji to drzewa, zieleń niska oraz trawniki.

5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU:**5.1. Boisko wielofunkcyjne**

Projektuje się wykonanie boiska wielofunkcyjnego do gry w koszykówkę, siatkówkę oraz tenisa ziemnego o wym. 32,095 x 19,095m. Projektowane boisko powstanie w miejscu istniejącego boiska betonowego. Istniejące boisko zostanie rozebrane. Nawierzchnia nowego boiska - poliuretanowa. Boisko zostanie wyposażone w urządzenia do gry w koszykówkę, słupki ruchome do gry w siatkówkę oraz słupki ruchome do gry w tenisa ziemnego zgodnie z Projektem Zagospodarowania Terenu. Nie przewiduje się dodatkowego ogrodzenia wokół boiska.

5.2. Zakładanie trawników - jako uzupełnienia o powierzchni 53,04 m².

W miejscu projektowanych trawników przewiduje się wysypanie 20 cm warstwy ziemi urodzajnej. Glebę należy przed siewem nasion wałować wałem gładkim a potem wałem kolczastym lub zagrabić. Należy użyć odpowiedniej mieszanki traw w stosunku do panujących aktualnych warunków siedliskowych. Po wysiewie nasion ziemia powinna być wałowana lekkim wałem w celu ostatecznego wyrównania i stworzenia dobrych warunków dla podsiąkania wody. W początkowej fazie wzrostu nasion traw należy zaopatrzyć trawnik w wodę.

W przypadku zakładania trawników z siewu, można zastosować gotowe mieszanki trawników sportowych i rekreacyjnych. W przypadku zakładania trawników z darni, należy zamówić lub dobrać trawniki o wysokiej odporności na ruch rekreacyjny.

Projekt zagospodarowania terenu zielenią zakłada założenie trawników dywanowych przy uprawie ręcznej. Na wykonanie trawników przewiduje się zastosowanie mieszanki gazonowej nasion traw wysianych w ilości 40g/m².

Sugeruje się dobór następujących mieszanek:

Na tereny reprezentacyjne i nie użytkowane

Wysokojakościowe mieszanki gazonowe i na trawniki dywanowe.

Na tereny intensywnie użytkowane (boiska, potencjalne przedsepły)

75 %	życica trwała (różne odmiany)
25 %	wiechlina łąkowa

Na stanowiska suche

80 %	kostrzewa trzcinowa
10 %	wiechlina łąkowa
10 %	życica trwała

Na stanowiska zacienione i intensywnie użytkowane

40 %	Śmiatek darniowy Barcampsia
20 %	kostrzewa czerwona (pospolita)
20 %	kostrzewa czerwona rozłogowa
20 %	wiechlina łąkowa

5.4. Obsługa komunikacyjna bez zmian:

- a) dostęp do drogi publicznej bez zmian- obsługa komunikacyjna odbywać się będzie dotychczasowymi dwoma zjazdami z ulicy Rumuńskiej
- b) minimalna liczba miejsc postojowych dla sam. osobowych bez zmian - na terenie użytkowanym przez szkołę (działka nr 1/18.) zlokalizowane są miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wystarczającej ilości dla obsługi szkoły
- c) dodatkowo w bezpośrednim sąsiedztwie szkoły, tj. na przyległym osiedlu, znajduje się zespół miejsc postojowych dla samochodów osobowych (parking publiczny w pasie drogowym)

5.5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej bez zmian:

- a) zaopatrzenie w wodę -bez zmian z istn. przyłącza wody
- b) odprowadzanie ścieków sanitarnych - bez zmian do istn. Kanalizacji, studzienki kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanych na terenie Inwestora w bezpośrednim miejscu rozbudowy zostaną przebudowane
- c) odprowadzenie wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych - bez zmian do kanalizacji ogólnospławnej, studzienki kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanych na terenie Inwestora pozostają bez zmian.
- d) Do istniejącej sieci kd zostanie włączona projektowana instalacja drenarska boiska
- e) zasilanie w energię elektryczną - bez zmian
- f) gospodarowanie odpadami - bez zmian

5.6. Bilans terenu:

▪ pow. zabudowy istniejącej	869,56m ²	12,08%
▪ pow. zabudowy projektowanego boiska	612,87m ²	8,52%
▪ pow. istn. terenów utwardzonych	1192,55m ²	16,57%
▪ istn. pow. biologicznie czynna	4465,98m ²	62,09%
▪ proj. pow. biologicznie czynna	53,04m ²	0,74%

6. OKREŚLENIE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU:

Określenie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego zgodnie z §12, 13, 60 i 271-273 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz.690 ze zm.):

Budowa boiska sportowego nie spowoduje naruszenia prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie stanowi przeszkody w dostępie do drogi publicznej, nie pozbawia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności, nie wpływa również negatywnie na projektowaną zabudowę działek sąsiednich i ich dotychczasowe użytkowanie. Obszar oddziaływania projektowanego obiektu mieści się w granicach działki nr geod. 1/18. Planowana inwestycja nie narusza interesu osób trzecich.

7. WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO ORAZ SPOSÓB JEGO DOSTOSOWANIA DO KRAJOBRAZU I OTACZAJĄCEJ ZABUDOWY ORAZ SPOSÓB SPEŁNIENIA WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 5 UST.1 USTAWY PRAWO BUDOWLANE.

7.1. Przedmiotowa działka nie znajduje się na terenie wpływów eksploatacji górniczych.

7.2. Zapotrzebowanie i jakość wody.

- Woda doprowadzana będzie do obiektu przy pomocy przyłącza wodociągowego z istniejącej sieci.

7.3. Spełnienie wymagań ochrony przed hałasem i drganiami

Prowadzone roboty nie spowodują pogorszenia emisji akustycznej poniżej wartości wynikającej z wymagań zawartych w Polskiej Normie.

7.4 Wpływ obiektu na warunki higieniczne i zdrowotne oraz na istniejący drzewostan, glebę i wodę.

- Roboty budowlane wykonać tak, aby w miejscu ich prowadzenia zawartość w powietrzu stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia, wydzielanych przez materiały i stałe wyposażenie oraz powstających w trakcie użytkowania zgodnego z przeznaczeniem nie przekraczała dopuszczalnych, określonych w przepisach sanitarnych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

- Należy zastosować materiały, wyroby i elementy budowlane odporne i uodpornione na zagrzybianie i inne formy biodegradacji, odpowiednio do stopnia zagrożenia korozją biologiczną.

- Planowana inwestycja nie ma znaczącego wpływu na istniejący drzewostan, glebę i wodę, a przyjęte rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne ograniczają wpływ obiektu na zdrowie ludzi i są zgodne przepisami sanitarnymi, pożarowymi oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

8. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne, należy przerwać pracę, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służb ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

9. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE:

• Długość boiska wielofunkcyjnego	- 32,095 m²
• Szerokość boiska	- 19,095 m²
• Powierzchnia zabudowy	- 612,87 m²

Pozostałe dane techniczno-budowlane zostały zawarte w projekcie budowlanym.

Leszno, sierpień 2017r.

Opracował: