

OPIS
DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BOISKA WIELOFUNKCYJNEGO W SADACH
Sady, 62 - 080 Tarnowo Podgórne, działka nr 163

1. Podstawa opracowania:

- 1.1. Umowa i wytyczne Inwestora;
- 1.2. Mapa do celów projektowych w skali 1:500;
- 1.3. Wizja lokalna.

2. Dane formalno - prawne:

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| 2.1. Nr działki | - 163 |
| 2.2. Powierzchnia działki | - 15 880,0 m ² |
| 2.3. Księga wieczysta | - PO1P/00261453/1 |
| 2.4. Właściciel | - Gmina Tarnowo Podgórne |

3. Przedmiot inwestycji:

Inwestycja polega na budowie boiska wielofunkcyjnego z drogą dojazdową i małą architekturą w miejscowości Sady, gm. Tarnowo Podgórne.

Na inwestycję składa się:

- zagospodarowanie terenu pod boisko wielofunkcyjne wraz z wykonaniem podbudowy;
- wykonanie utwardzenia z nawierzchni poliuretanowej;
- montaż bramek, słupków i koszy;
- montaż ogrodzenia z piłkochwyłów, wys. 4m;
- montaż elementów małej architektury tj: koszy na śmieci, ławek, itp.;
- wykonanie drogi pieszo-jezdnej z miejscami postojowymi;
- zagospodarowanie oraz rekultywacja zieleni (trawa, drzewa).

4. Stan istniejący:

Działka nr 163 w miejscowości Sady, posiada kształt wielokąta, od strony południowo-zachodniej posiada dostęp do drogi dojazdowej, gminnej (ul. Lipowa).

Działka jest obecnie niezabudowana, występuje w jej fragmencie plac zabaw otoczony przez zielenią wysoką, która nie koliduje z planowaną inwestycją. Działka w rejonie inwestycji nie posiada znaczących różnic poziomu terenu (zgodnie z załączoną mapą geodezyjną sytuacyjno – wysokościową).

5. Projektowane zagospodarowanie działki:

Projektuje się uzupełnienie zagospodarowania działki poprzez budowę:

- boiska wielofunkcyjnego o nawierzchni poliuretanowej o gabarytach 20,20 x 34,40m; rzędna 90,90 – 90,80 m n.p.m.

Projektowana inwestycja nie zakłada zmian w ukształtowaniu terenu; nie wpływa na odprowadzenie wód opadowych na działki sąsiednie. Inwestycja nie narusza stosunków gruntowo-wodnych.

Układ komunikacyjny działki zgodnie z planem zagospodarowania. Stanowią go wydzielone, utwardzone ciągi pieszo-jezdne. Obsługa komunikacyjna działki zapewniona poprzez projektowane zjazdy: od strony południowo-zachodniej do drogi dojazdowej, gminnej (ul. Lipowa). Przewidziano 5 miejsc postojowych w granicach działki.

6. Zestawienie powierzchni:

6.1. Powierzchnia boiska wielofunkcyjnego	694,88 m ²
6.2. Powierzchnia istniejącego placu zabaw	254,91 m ²
6.3. Powierzchnia projektowanych utwardzeń (drogi)	915,21 m ²
6.4. Powierzchnia biologicznie czynna	14 014,57 m ²
6.5. Powierzchnia działki	15 880,00 m ²

7. Dane odnośnie ochrony konserwatorskiej:

Działka nr 163 znajduje się w obszarze wymagającym przeprowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych.

8. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę:

Działka nr 163 nie znajdują się na terenie szkód górniczych.

9. Wpływ inwestycji na środowisko:

Nie przewiduje się zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku. W obiekcie nie będą występować odpady i substancje szkodliwe dla środowiska.

10. Analiza obszaru oddziaływania obiektów:

PODSTAWA OPRACOWANIA

10.1. Podstawa opracowania

Zasięg obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji oraz sposób jego ingerencji w otoczenie określony został w odniesieniu do 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) z uwzględnieniem nowelizacji ww. Rozporządzenia z dnia 14 listopada 2017 r.

10.2. Definicja obszaru oddziaływania

Art. 3 ust. 20 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz.U.2020.1333) w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu:

„Należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.”

ANALIZA OPARTA NA PRZEPISACH ZAWARTYCH W WT

10.3. Usytuowanie obiektu względem granic działki

Teren objęty opracowaniem od strony południowo-zachodniej graniczy z drogą dojazdową, gminną (ul. Lipowa), natomiast od pozostałych stron graniczy z działkami budowlanymi.

W związku z powyższym, zachowano wymagane odległości dla wszystkich ścian zewnętrznych, zgodnie z zapisami §12 WT – warunek spełniony.

10.4. Przesłanianie obiektów sąsiadujących

Przeprowadzona analiza przesłaniania obiektów sąsiadujących spełnia minimalne wymagania w zakresie przesłaniania, zgodnie z §13 pkt 1 WT – warunek spełniony.

10.5. Zacienienie obiektów sąsiadujących

Pojęcie zacieniania reguluje §60 WT. Ze względu na charakter inwestycji nie występuje zacienianie sąsiednich budynków – warunek spełniony.

10.6. Droga dojazdowa

Dojazd do obiektu przewiduje się poprzez projektowane zjazdy na ul. Lipową.

10.7. Miejsca postojowe

W granicach opracowywanego terenu przewiduje się realizację 5 miejsc postojowych w granicach działki, zgodnie z zapisami §18 i §19 WT. Oddziaływanie wyznaczonych miejsc postojowych nie wykracza poza granice terenu opracowania – warunek spełniony.

10.8. Gromadzenie odpadów stałych

Miejsce gromadzenia odpadów stałych wyznaczono w granicach terenu opracowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zapisami §23 Warunków Technicznych. Oddziaływanie miejsca gromadzenia odpadów stałych nie wykracza poza granice terenu opracowania – warunek spełniony.

10.9. Studnia

Brak – warunek spełniony.

10.10. Zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne

Brak – warunek spełniony.

10.11. Odprowadzenie wód opadowych

Wody deszczowe z boiska odprowadzane na teren działki – warunek spełniony.

10.12. Uzbrojenie techniczne działki

Zakres projektowanego zamierzenia budowlanego nie generuje potrzeby realizacji nowych przyłączy mediów oraz uzbrojenia technicznego działki – warunek spełniony.

10.13. Inne elementy wyposażenia działki

Brak – warunek spełniony.

ANALIZA OPARTA NA PRZEPISACH ODRĘBNYCH

10.14. Przepisy odrębne

Do przepisów odrębnych w rozumieniu art. 3 ppkt 20 Prawa Budowlanego należą przepisy rozporządzeń wykonawczych, przepisów techniczno-budowlanych.

10.15. Przepisy dot. ochrony przeciwpożarowej

Nie dotyczy – warunek spełniony.

WNIOSKI

10.16. Wnioski wynikające z przeprowadzonej analizy

Projektowana inwestycja nie będzie oddziaływać na obiekty kubaturowe występujące w sąsiedztwie. Nie będzie występowało zacinanie sąsiednich budynków.

Realizacja inwestycji nie wpłynie negatywnie na tereny objęte analizą w zakresie istniejącego zainwestowania oraz nie zmieni warunków ich użytkowania, a także nie spowoduje ograniczeń związanych z realizacją na tych terenach nowych inwestycji.

Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce nr 163, na której został zaprojektowany.

Opracował:

Szamotuły, lipiec 2025 r.