

**2. SPIS ZAWARTOŚCI**  
**PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**I CZĘŚĆ OPISOWA:**

- 1. Strona tytułowa**
- 2. Spis zawartości projektu**
- 3. Opis techniczny**
- 4. Opinia geotechniczna**

**II CZĘŚĆ RYSUNKOWA:**

Rys. nr	Tytuł rysunku	skala
PZT.01	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIE TERENU	1:500

### 3. OPIS TECHNICZNY

#### Spis treści

1. Przedmiot inwestycji.....	3
2. Podstawa opracowania.....	3
3. Istniejące zagospodarowanie działek.....	3
3.1. Położenie.....	3
3.2. Istniejące obiekty na terenie inwestycji.....	3
3.3. Istniejące elementy zieleni na terenie inwestycji.....	3
3.4. Dostępność komunikacyjna.....	4
3.5. Warunki wodno-gruntowe.....	4
4. Projektowane zagospodarowanie działek.....	4
4.1. Główne założenia kompozycji urbanistycznej.....	4
4.2. Odległości od granic działek.....	4
4.3. Projektowana obsługa komunikacyjna.....	4
4.4. Projektowane nawierzchnie.....	5
4.5. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych.....	5
5. Projektowane instalacje.....	6
5.1. Instalacja wodociągowa.....	6
5.2. Instalacja kanalizacji deszczowej.....	6
5.3. Instalacja kanalizacji sanitarnej.....	6
5.4. Likwidacja nieczynnej instalacji ciepłociągu.....	6
5.5. Instalacja kanalizacji teletechnicznej.....	6
5.6. Zasilanie elektryczne.....	6
1. Likwidacja istniejącego oświetlenia.....	6
2. Budowa nowego oświetlenia.....	6
3. Przebudowa kabli.....	6
6. Zestawienie powierzchni – bilans terenu .....	6
6.1. Odniesienie do zgodności z planem miejscowym.....	6
7. Dane informujące czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie.....	7
8. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działki lub teren zamierzenia budowlanego znajdującego się w granicach terenu górniczego.....	7
9. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.....	7
10. Warunki ochrony przeciwpożarowej.....	7
11. Informacja do planu BIOZ.....	7
12. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.....	8
13. UWAGI:.....	8

## 1. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest „Wykonanie projektu technicznego na budowę dojazdowej drogi pożarowej - odcinek od wjazdu z ul. Raławickiej 62 do granicy opracowania realizowanej budowy Hali Sportowej wraz z budową parkingów, rozbiórką ogrodzenia oraz przebudową infrastruktury we Wrocławiu na dz.nr 3/11, 3/13 obr.0011 j.e Borek” .

## 2. Podstawa opracowania.

- Podstawę stanowi umowa pomiędzy GMINA WROCŁAW, pl. Nowy Targ 1-8 50-141 Wrocław, a PERBO-INWESTYCJE Sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Krakowie, ul. Przegon 20, 30-029 Kraków.
- ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego w oparciu o przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dz. U. Z 2018r. poz. 1945) dla obszaru ulic Powstańców Śląskich , Krzyckiej i Raławickiej we Wrocławiu jest to uchwała NR XVIII / 371/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 listopada 2011 r.
- opinia geotechniczna
- obowiązujące polskie normy i przepisy techniczno-budowlane.
- Uzgodnienia międzybranżowe

## 3. Istniejące zagospodarowanie działek.

### 3.1. Położenie

- Obszar objęty projektem i wykonaniem zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowej części miasta Wrocławia, składają się z niego poniższe działki:

- obręb Borek AM-6, Dz. 3/11
- obręb Borek AM-7, Dz. 3/13

Granice działek określają:

- od północy ul. Raławicka,
- od zachodu tory kolejowej ul. Skarbowców,
- od wschodu ul. Modlińska,
- od południa teren zajezdni tramwajowej Borek przy ulicy Powstańców Śląskich

### 3.2. Istniejące obiekty na terenie inwestycji

Na terenie zlokalizowany jest kompleks czynnych basenów sportowych. Obszar wokół basenów jest zaniedbany i niezagospodarowany. Za kompleksem basenów realizowana jest Hala sportowa.

### 3.3. Istniejące elementy zieleni na terenie inwestycji.

Teren planowanej inwestycji jest w większości pozbawiony elementów przyrodniczych. W związku z powyższym zadaniem projektu jest wyznaczenie nowych standardów o normowane wskaźniki planowanego zagospodarowania terenu wokół istniejących basenów w koordynacji z terenem budującej się Hali sportowej.

### 3.4. Dostępność komunikacyjna

Na obszarze objętym projektem i wykonaniem zagospodarowaniem terenu obserwuje się nieuporządkowany ciąg komunikacyjny, dlatego projektuje się wewnętrzny układ komunikacji pieszo-jezdnej wraz z parkingami, zgodnie z MPZP.

### 3.5. Warunki wodno-gruntowe

Warunki gruntowo-wodne określono na podstawie „Opinii geotechnicznej wraz z dokumentacją badań podłoża gruntowego określająca warunki gruntowo-wodne podłoża terenu pod projektowaną drogę” sporządzonej w czerwcu 2021r., dla PERBO-INWESTYCJE Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Krakowie przy ul. Przegon 20. Rozpoznano budowę geologiczną obszaru badań 3 otworami badawczymi do głębokości 3m ppt. W budowie geologicznej podłoża udział biorą czwartorzędowe grunty gruboziarniste (niespoiste) oraz czwartorzędowe grunty drobnoziarniste (spoiste), przykryte warstwą gruntów antropogenicznych (nasypowych) oraz humusu. Obszar charakteryzuje się prostymi warunkami gruntowymi, a drogę zalicza się do I kategorii geotechnicznej.

W razie stwierdzenia, w trakcie prowadzenia robót, występowania gruntów nienośnych, tj. gruntów organicznych, gruntów antropogenicznych lub gruntów spoistych w stanie plastycznym, należy dokonać ich wymiany na grunt spełniający wymagania podłoża G1.

## 4. Projektowane zagospodarowanie działek

### 4.1. Główne założenia kompozycji urbanistycznej

Koncepcja zagospodarowania wprowadza równowagę, i jednocześnie zapewnia odrębność między wszystkimi obiektami. Plan zagospodarowania uwzględnia wprowadzenie zieleni wzdłuż ciągu sieci ciepłowniczej, stworzenie otwartego ciągu pieszo-jezdnego, zapewniającego równocześnie drogę pożarową dającą możliwość dojazdu wozom strażackim do kompleksu basenów jak i również Hali sportowej, co również zgodne jest z założeniami Koncepcji Promenady Krzyckiej.

### 4.2. Odległości od granic działek

1.Odległość drogi od granicy terenów kolejowych – ok.6,3m	Otrzymano pozytywną opinie od PKP do uzyskania odstępstwa od Ustawy o transporcie kolejowym art.53 oraz od Rozporządzenia Ministra Infrastruktury § 4.1
2.Odległość kabli elektrycznych od granicy terenów kolejowych – ok. 4m -6m	
3.Odległość nasadzeń od granicy terenów kolejowych ok.4,2m od osi skrajnego toru kolejowego ponad 15m	
4.Odległość rozbieranego ogrodzenia od granicy terenów kolejowych ok.3,5m	
Odległość instalacji kanalizacji deszczowej od granicy terenów kolejowych – ok. 12m	

### 4.3. Projektowana obsługa komunikacyjna.

Główny zjazd na teren, prowadzi z ulicy Raclawickiej. Jest on położony przy północno - zachodniej granicy terenu inwestycji.

Zaprojektowano jezdnię o szerokości 5,0-6,7 m o nawierzchni z kostki betonowej KR2. Jezdnia obustronnie obramowana będzie krawężnikiem wystającym H=12cm. Wzdłuż jezdni zaprojektowano

zieleni oraz 39 miejsc postojowych o nawierzchni z kostki betonowej KR1, w tym 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Połączenie jezdni i miejsc postojowych zaprojektowano poprzez krawężniki najazdowe H=2 cm. Przewidziano także miejsca dla rowerów. Zaprojektowano również chodniki o szerokości 1,6-ok.8,3 m. Należy wykonać remont istniejącego kanału cieplnego oraz wylazu rewizyjnego na ciągu pomiędzy basenami. Jeżeli stan techniczny na to nie pozwoli to należy wykonać nową konstrukcję.

Szczegółowe rozwiązanie sytuacyjne przedstawiono na rysunku nr D-1.

#### **4.4. Projektowane nawierzchnie.**

Teren pomiędzy basenami a realizowaną Halą Sportową należy uporządkować. Należy rozebrać istniejącą drogę oraz ukształtować teren zielony spadkami w kierunku projektowanej muldy chłonnej. Zachowano dojazd techniczny do istniejącej części podziemnej basenów. Nawierzchnię zaprojektowano z przerastających trawą ażurowych płyt betonowych.

Na drogach wewnętrznych zaprojektowano nawierzchnię odpowiednią do ruchu samochodów osobowych i sporadycznym ruchu samochodów ciężarowych.

Place i główne ciągi pieszce zostaną pokryte kostką, która zapewni gładką powierzchnię, pozbawioną nierówności. Zarys drogi pożarowej zostanie oznaczony kostką w kolorze czerwonym. Wokół kompleksu basenów i miejsc postojowych trawnik. Wzdłuż istniejącej sieci ciepłociągu zostały zaproponowane nasadzenia (krzewy, pnącza) porastające istniejącą naziemną sieć ciepłowniczą.

Ukształtowanie wysokościowe jest pochodną istniejącego ukształtowania terenu, z uwzględnieniem warunku zagospodarowania wody opadowej z nawierzchni.

Projektowana droga wewnętrzna otrzyma pochylenie poprzeczne jednostronne 1-3% i spadki podłużne 0,6-1,3%.

Chodniki i miejsca postojowe otrzymają pochylenia poprzeczne 1-3%.

#### **4.5. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych.**

Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych realizowane będzie powierzchniowo spadkami poprzecznymi i podłużnymi nawierzchni utwardzonych. Woda deszczowa z nawierzchni utwardzonych zagospodarowana będzie powierzchniowo do projektowanych wpustów deszczowych.

## 5. Projektowane instalacje.

### 5.1. Instalacja wodociągowa

### 5.2. Instalacja kanalizacji deszczowej

### 5.3. Instalacja kanalizacji sanitarnej

### 5.4. Likwidacja nieczynnej instalacji ciepłociągu.

### 5.5. Instalacja kanalizacji teletechnicznej

### 5.6. Zasilanie elektryczne

#### 1. Likwidacja istniejącego oświetlenia

#### 2. Budowa nowego oświetlenia

#### 3. Przebudowa kabli

## 6. Zestawienie powierzchni – bilans terenu

Powierzchnia terenu inwestycji (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia zabudowy (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia nawierzchni utwardzonych (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia biologicznie czynna (m <sup>2</sup> )
<b>Bilans terenu istniejącego</b>			
13 425,6	4 052,1	3 599,6	5 774
100,00%	30%	27%	43%
<b>Bilans terenu projektowanego</b>			
<b>13 425,6</b>	<b>4 052,1</b>	<b>3 330,1</b>	<b>6 043,5</b>
<b>100,00%</b>	<b>30%</b>	<b>25%</b>	<b>45%</b>

### 6.1. Odniesienie do zgodności z planem miejscowym.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego w oparciu o przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dz. U. Z 2018r. poz. 1945) dla obszaru ulic Powstańców Śląskich, Krzyckiej i Raławickiej we Wrocławiu jest to uchwała NR XVIII/371/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 listopada 2011 r., na terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonym symbolem 1US i 5KDPR, w zakresie ograniczeń

Ustalenia MPZP	Projektowane wartości	UWAGI
Miejsca postojowe dla samochodów – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów	39 miejsc postojowych (260osób)	Warunek spełniony
Miejsca postojowe dla rowerów - 3 miejsca na 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	powierzchnia użytkowa – ok.4000m <sup>2</sup> – wymagana ilość miejsc postojowych 120	przewidziano miejsca dla rowerów. Warunek spełniony
Strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem	Zgodnie z pismem z dnia 08.07.2021r. nie warunkuje się konieczności prowadzenia badań archeologicznych	Załączono pismo z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków
Powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% działki budowlanej	45%	Warunek spełniony

Udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%	30%	Warunek spełniony
Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 2KDZ i 4KDD oraz od terenu 5KDPR w granicach wydzielenia wewnętrznego (A)		Warunek spełniony

**7. Dane informujące czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie.**

Działki na których planowana jest inwestycja nie są wpisane do rejestru zabytków. Na przedmiotowym terenie nie występują podlegające ochronie zabytki i dobra kultury współczesnej.

**8. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działki lub teren zamierzenia budowlanego znajdującego się w granicach terenu górniczego.**

Planowana inwestycja położona jest poza terenem górniczym.

**9. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.**

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze zagrożonym powodzią i osuwaniem się mas ziemnych.

**10. Warunki ochrony przeciwpożarowej**

Droga pożarowa do obiektu jest wymagana. Droga pożarowa będzie przebiegała wzdłuż dłuższego boku budynku basenu w odległości większej niż 5 m a nie większej niż 15 m zapewniając dostęp do budynku, będzie zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m przy budynku realizowanej Hali.

**11. Informacja do planu BIOZ**

Zakres robót obejmuje budowę drogi pożarowej wraz z miejscami parkingowymi znajdującej się we Wrocławiu, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Kolejność wykonywanych robót obejmuje zagospodarowanie placu budowy, roboty wyburzeniowe i demontażowe, roboty budowlano – montażowe, roboty instalacyjne, roboty wykończeniowe oraz wszelkie roboty wykonywane przy użyciu maszyn i urządzeń technicznych użytkowanych na placu budowy.

Ze względu na czas trwania robót oraz na występowanie robót określonych w rozporządzeniu MI w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bioz, kierownik budowy *jest zobowiązany* na podstawie art. 21a Prawa budowlanego do sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Informacja do planu BIOZ w załączeniu.

**Wszystkie wykonywane prace zgodnie z Planem Bezpieczeństwa Pracy na budowie wraz z wprowadzeniem odpowiedniej organizacji ruchu pieszego, uwzględniającego obsługę placu budowy.**

## 12. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Projektowane zagospodarowanie terenu nie pogarsza warunków dla istniejącej zabudowy. Projektowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich, nie pozbawia dostępu do drogi publicznej, do infrastruktury technicznej, dopływu światła dziennego oraz nasłonecznienia. Nie wywołuje ponadnormatywnego wzrostu hałasu, drgań (wibracji), zakłóceń elektrycznych, promieniowania, nie powoduje wzrostu zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby.

Wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U.z 7 czerwca 2019, poz. 1065 z późn. zmianami) pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu (definicja obszaru oddziaływania obiektu na podstawie zapisów art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.z 2020 r. poz. 1333)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zmianami)
- Ustawa o transporcie kolejowym z dnia 28marca 2003r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 1043 j.t. ze zm. )
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. (Dz. U. Z 2020 r. poz.1247)
- ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego w oparciu o przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dz. U. Z 2018r. poz. 1945) dla obszaru ulic Powstańców Śląskich , Krzyckiej i Raławickiej we Wrocławiu jest to uchwała NR XVIII / 371/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 listopada 2011 r.;

Zasięg obszaru oddziaływania obiektu:

**Obszar oddziaływania obiektu obejmuje działki objęte opracowaniem t.j. przy ul. Raławickiej we Wrocławiu na dz. nr 3/11, 3/13 obr. 0011 j.e. Borek oraz obszar PKP linii kolejowej nr 349.**

## 13. UWAGI:

- W trakcie wykonywania wykopów pod obiekty i urządzenia należy wezwać uprawnionego geologa oraz proj. konstrukcji w celu stwierdzenia zgodności warunków geologicznych i przyjętego sposobu posadowienia
- Rozwiązania systemowe wykonać zgodnie z technologią
- Przy prowadzeniu prac budowlanych zabezpieczyć istniejące elementy zieleni (systemy korzeniowe, koron, pnie)
- Wszystkie materiały muszą posiadać stosowne aktualne atesty PZH, p.poż, świadectwa ITB i aprobaty techniczne
- Wszelkie zmiany wymagają uzgodnienia i akceptacji projektanta
- Prace budowlane wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i warunkami w technicznych w budownictwie pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane