

OPIS TECHNICZNY

do projektu wykonawczego zagospodarowania terenu przy projektowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym z miejscami postojowymi w kondygnacji podziemnej wraz z podziemnymi instalacjami (wodno-kanalizacyjnymi i kanalizacji deszczowej), przepompownią ścieków, separatorem substancji ropopochodnych oraz zagospodarowanie terenu (dojazdy, dojścia, miejsca postojowe i oświetlenie terenu) przy ul. Łącznej w Wyszku – dz. Nr 4401/9, 4400/11, 4396/21, 4396/22 (część działki), 4400/12 (część działki), 4395/8 (część drogi), 4395/10 (część drogi)
Kategoria budynku - XIII

1. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem jest budynek mieszkalny, wielorodzinny wielorodzinnym z miejscami postojowymi w kondygnacji podziemnej wraz z podziemnymi instalacjami (wodno-kanalizacyjnymi i kanalizacji deszczowej), przepompownią ścieków, separatorem substancji ropopochodnych oraz zagospodarowanie terenu (dojazdy, dojścia, miejsca postojowe i oświetlenie terenu), zlokalizowany na działkach o nr ewid. 4401/9, 4400/11, 4396/21, 4396/22 (część działki), 4400/12 (część działki), 4395/8 (część drogi) 4395/10 (część drogi) położonych w Wyszku przy ul. Łącznej.

Ilość zaprojektowanych mieszkań – 41

Ilość zaprojektowanych miejsc postojowych w budynku - 40

Ilość zaprojektowanych miejsc postojowych na terenie - 10 w tym 2 osobom niepełnosprawnym

1.1. Podstawa opracowania

1.1.1. Materiały podstawowe

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszku dla obszaru „Na Skarpie” zgodnie z Uchwałą LVI/423/10 z dn. 30 września 2010 r - teren 1MW
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą XLVII/483/14 z dn. 24 kwietnia 2014 r - teren 3MW
- ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r z późn. zm.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r z późn. zm.

1.1.2. Materiały pomocnicze

- mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500

2. Istniejący stan zagospodarowania działki.

Teren przeznaczony pod zabudowę położony jest na działce nr 4401/9, 4400/11, 4396/21 przy ul. Łącznej w Wyszku obok budynków mieszkalnych, wielorodzinnych. Działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej (dz. Nr 4395/8 - ul. Łączna) o szerokości jezdni powyżej 4,50 m.

2.1. Opis położenia

Od strony północno – zachodniej znajduje się ulica Łączna wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną. Od strony północno – wschodniej znajdują budynki mieszkalne wielorodzinne, 4-kondygnacyjne. Od strony południowo - wschodniej i południowo – zachodniej, teren inwestycji graniczy z pradolina rzeki Bug

3. Projektowane zagospodarowanie działki

3.1. Obiekty kubaturowe

Projektowany budynek będzie całkowicie podpiwniczony (podpiwniczenie wysunięte poza obrys budynku), o 4 kondygnacjach nadziemnych. W budynku zaprojektowano 41 lokali mieszkalnych, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, piwnice lokatorskie, pomieszczenie wodomierza, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenie teletechniczne i niezbędną przestrzeń komunikacyjną. Komunikację pionową pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami nadziemnymi oraz piwnicą zapewnią 3 klatki schodowe. Dostęp osobom niepełnosprawnym do mieszkań na parterze zapewni ukształtowanie terenu.

3.2. Układ komunikacyjny

Obsługę komunikacyjną zapewni droga publiczna o nawierzchni utwardzonej i szer. jezdni 5,0 m (ul. Łączna). Ze względu na to, że jest to budynek niski (N), nie jest wymagana droga pożarowa. Dojścia do drogi publicznej zapewnione zostały utwardzone dojścia o szerokości 2,0 m z klatek

schodowych i wyjścia ewakuacyjnego z piwnicy. Projekt zjazdu z ulicy Łącznej zostanie wykonany wg oddzielnego opracowania i uzgodniony z właścicielem drogi.

3.3. Zieleń i mała architektura.

Na terenie inwestycji oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie stwierdzono występowania żadnych form zieleni podlegającej ochronie lub adaptacji. Na wszelkich fragmentach terenu nieutwardzonego przewiduje się urządzić nawierzchnie roślinno - trawiaste. Mała architektura gospodarcza będzie towarzyszyła głównie ciągom pieszym i wejściom do budynków. Przewiduje się ustawienie przy wejściach do budynków koszy na śmieci. Zaprojektowano systemową wiatę śmietnikową. Sposób gospodarowania odpadami – odpady stałe będą gromadzone w pojemnikach z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy. Najdłuższa odległość do kontenerów śmietnikowych nie przekracza 80,0 m.

3.4. Techniczne uzbrojenie terenu.

Teren posiada w swoim sąsiedztwie istniejące uzbrojenie niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku mieszkalnego.

Wszystkie przyłącza zostaną wykonane wg odrębnego etapu opracowania :

- odprowadzenie ścieków bytowych - przyłączy miejskiej kanalizacji sanitarnej
- odprowadzenie wód opadowych z orynnowania oraz z drenażu opaskowego i terenów utwardzonych – do miejskiej kanalizacji deszczowej
- zaopatrzenie w wodę – z wodociągu miejskiego
- zaopatrzenie w ciepło dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń i podgrzewania wody– indywidualne kotły gazowe
- gaz ziemny z sieci miejskiej
- zasilanie budynku w energię elektryczną w oparciu o państwową sieć energetyczną
- ogrzewanie klatek schodowych – indywidualna instalacja fotowoltaiczna
- oświetlenie terenu – wg instalacji elektrycznej zewnętrznej zawartej w tym opracowaniu
- w budynkach zaprojektowano pełną instalację teletechniczną sprowadzoną do wydzielonego pomieszczenia teletechnicznego ,sposób podłączenia budynku do sieci zewnętrznej zostanie ustalony po sprzedaży mieszkań i wyborze oferenta przez mieszkańców.

3.5. Przeciwpowozarowe zaopatrzenie w wodę i droga powozarowa

Wymagane zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia powozaru dla stref powozarowych SP1(mieszkania ZLIV) i SP2 (garażu) wynosi 10 l/s, które zapewni miejski wodociąg. Najbliższe dwa hydranty miejskiej sieci wodociągowej , zapewniające wydajność co najmniej 10 l/s każdy, znajdują się w odległości 27,60 m i 102,50 m od budynku .

Ze względu na to , że budynek jest zaliczany do niskich w kategorii zagrożenia ludzi ZLIV , nie jest wymagana droga powozarowa .

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania

- | | |
|---|--------------------------|
| - powierzchnia opracowania (działki Inwestora – 4401/9, 4400/11, 4396/21, 4396/22 (część) , 4400/12 (część) | - 2708,00 m ² |
| - powierzchnia zabudowy | 1070,00 m ² |
| - powierzchnia chodników (dojścia , opaska chodnikowa, stanowiska dla rowerów) | 239,50 m ² |
| - powierzchnia utwardzona (miejsca postojowe i dojazdy) | 98,00 m ² |
| - powierzchnia utwardzona (plac pod wiatę śmietnikową) | 22,00 m ² |
| - powierzchnia terenów zieleni (100%) | 696,50 m ² |
| - powierzchnia terenów zieleni na stropodachu (do biologicznie czynnej przyjęto 50%) | 582,00 m ² |

Uwaga: powierzchnię terenu inwestycji, oraz powierzchnie do bilansu terenu przyjęto na podstawie obmiaru na mapie.

4.1. Rzeczywiste wskaźniki projektowe w odniesieniu do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru „Na Skarpie” zatwierdzonego uchwałą LVI/423/10 z dn. 30 września 2010 r :

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	- 36%
wobec dop. min. wg pzp	- 25%
- wskaźnik powierzchni zabudowy	- 40%
wobec dop.max. wg pzp	- 50%
- wysokość budynku	- 11,92 m
wobec dop. .wg pzp	do 12,00 m
- ilość lokali mieszkalnych	- 41
- ilość miejsc postojowych (garaż podziemny - 40, miejsca na terenie - 10)	- 50
wobec min. wymagań .wg pzp (1,2 miejsca na mieszkanie)	- 50
- ilość miejsc postojowych dla rowerów (32 na zewnątrz , 18 miejsc w budynku)	- 50
wobec wymagań pzp 10 miejsc dla rowerów na 10 miejsce postojowe dla samochodów	
- dach spadzisty	- nachylenie 25 ⁰
wobec wymagań pzp dla dachów spadzistych	- 25 ⁰ -40 ⁰

4.2. Analiza wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy

a/ inwestycja zrealizowana - wg opisu do zatwierdzonego projektu budowlanego.

- powierzchnia w granicach opracowania	- 4737,00 m ²
- powierzchnia terenów zielonych na gruncie rodzimym	- 1180,50 m ²
- powierzchnia terenów zielonych na stropodachu zaliczana jako 50% (586,00m ² x 50%)	- 293,00 m ²
- razem powierzchnia biologicznie czynna	- 1473,50 m ²
- pomniejszenie powierzchni terenów zielonych w ramach obecnego opracowania	- 72,00 m ²
- powierzchnia biologicznie czynna po pomniejszeniu – $1180,50 \text{ m}^2 + 293,00 \text{ m}^2 - 72,00 \text{ m}^2 =$	1401,50 m ²
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $1401,50 \text{ m}^2 / 4737,00 \text{ m}^2 = 0,30$	= 30%
wobec wymaganego min. w planie zagospodarowania przestrzennego	- 25%

b/ inwestycja projektowana

- powierzchnia w granicach opracowania (dz. nr 4401/9, 4400/11, 4396/21)	- 2636,00 m ²
- powiększenie powierzchni terenów w ramach obecnego opracowania	- 72,00 m ²
- powierzchnia terenu po powiększeniu	- 2708,00 m ²
- powierzchnia terenów zielonych na gruncie rodzimym	- 696,50 m ²
- powierzchnia terenów zielonych na stropodachu zaliczana jako 50% (582,00m ² x 50%)	- 291,00 m ²
- razem powierzchnia biologicznie czynna	- 987,50 m ²
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $987,50 \text{ m}^2 / 2708,00 \text{ m}^2$	= 0,36 - 36%
wobec wymaganej minimalnej w planie zagospodarowania przestrzennego	- 25%
- powierzchnia zabudowy	- 1070,00 m ²
- wskaźnik powierzchni zabudowy - $1070,00/2708,00$	= 0,40 - 40%

c/ inwestycja istniejąca i projektowana – łączna powierzchnia

- powierzchnia w granicach opracowania	- 7373,00 m ²
- powierzchnia terenów zielonych na gruncie rodzimym	- 1876,50 m ²
- powierzchnia terenów zielonych na stropodachu zaliczana jako 50% (1168,00m ² x 50%)	- 584,00 m ²
- łączna powierzchnia biologicznie czynna $1876,50 \text{ m}^2 + 584,00 \text{ m}^2$	- 2460,50 m ²
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $2460,50 \text{ m}^2 / 7373,00 \text{ m}^2 = 0,33$	- 33%
wobec wymaganego min. w planie zagospodarowania przestrzennego	- 25%

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarach objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art.7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. O ochronie i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- na terenie planowanej inwestycji nie występują obiekty i obszary dóbr kultury o których mowa w Ustawie z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r poz.293 z późn. zm.).

6. Wpływ eksploatacji górniczej

- teren planowanej inwestycji nie jest położony na terenach górniczych o których mowa w przepisach ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz. u. z 2019r. poz.310 z późniejszymi zmianami),

7. Istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia

Teren na którym realizowana jest inwestycja nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody i nie leży w obszarze NATURA 2000. Projektowana inwestycja nie będzie utrudniać prawidłowego funkcjonowania obiektów i terenów położonych w sąsiedztwie zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem:

- będzie dostęp do drogi publicznej o szerokości utwardzonej jezdni pow. 4,50 m (drogi gminna)
- będzie możliwość korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej, kanalizacji oraz środków łączności;
- będzie dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- nie utrudni zagospodarowania działek sąsiednich.

Wszystkie elementy inwestycji będą zlokalizowane na terenie będącym do dyspozycji inwestora na cele budowlane. W czasie realizacji i eksploatacji inwestycji nie będzie hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania jonizującego ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.

Ze względu na zastosowane rozwiązania techniczne poziom hałasu nie przekroczy max . 65 dB wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku .

W czasie realizacji i eksploatacji inwestycji nie wystąpi zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.

7.1. Obszar oddziaływania

Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach opracowania - **dz. Nr 4401/9, 4400/11, 4396/21, 4396/22 (cz. działki), 4400/12 (cz. działki), 4395/8 (część drogi), 4395/10 (część drogi)**

7.2. Podstawy prawne

Po analizie uwarunkowań lokalizacji inwestycji można stwierdzić:

- teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarze miejscowości uzdrowiskowej,
- teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarach pasa technicznego , pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- teren planowanej inwestycji nie znajduje się w granicach parku narodowego i jego otulinie,
- teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarze przewidzianym do realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie zadań rządowych lub samorządowych,
- planowane przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania pozwolenia wodno – prawnego o którym mowa w ustawie Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r (Dz. U. z 2020r poz.310),
- inwestycja nie jest planowana na terenie lub sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r.Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 2013, poz. 1232 z późn. zm) – art. 74-76
- na terenie planowanej inwestycji nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o których mowa w ustawie Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r (Dz. U. z 2020r poz.310),

- teren planowanej inwestycji jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2020r poz.55),
- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r poz.71),
- inwestycja spełnia wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz. U. z 2002 r Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)- §11, §13, , §57, §60, §309-312, §323-327
- inwestycja spełnia wymagania wynikające z Załącznika nr 1 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – Tabela 1,2,4 liczba porz. 2, Tab 3 liczba porz. 3.
- inwestycja spełnia wymogi Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

7.3. Gospodarka odpadami.

W czasie inwestycji odpady stałe będą gromadzone i wywożone na wysypisko nieczystości, natomiast po zakończeniu budowy i oddaniu obiektu do użytkowania odpady stałe odbierane będą na ogólnych zasadach obowiązujących w Wyszkowie.

7.4. Emisja zanieczyszczeń, drgań, promieniowania, wpływ inwestycji na istniejący drzewostan, oraz glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Projektowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów z zakresu ochrony środowiska, w trakcie przygotowania, realizacji i prac budowlanych zapewniona będzie ochrona środowiska, w szczególności ochrona gleby, zieleni oraz naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Projektowana inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na użytkowników działek sąsiednich i mieszkańców w otoczeniu budynku. Nie przewiduje się wytwarzania zanieczyszczeń gazowych pyłowych i płynnych oraz promieniowania.

8. Dane wynikające ze specyfiki przedsięwzięcia.

8.1. Analiza nasłonecznienia i przesłaniania

Przy projektowaniu budynku zachowane zostały warunki przesłaniania wynikające z § 6 i § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn.12.04.2002 r (z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a także zachowanie okresu nasłonecznienia wynikające z § 60 tego Rozporządzenia .

8.1.1. Analiza nasłonecznienia i przesłaniania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi

Przesłanianie budynku projektowanego i istniejącego

Najmniejsza odległość pomiędzy budynkami wynosi 16,0 m . Wysokość budynków (istniejącego i projektowanego) nie przekracza 12,00 m stąd nie występuje zjawisko ograniczenia nasłonecznienia zgodnie z warunkami wynikającymi z Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.Nr 75 poz. 690 z późn. zm) § 60 i § 13.

8.2. Analiza możliwości racjonalnego wykorzystania wysokoefektywnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło

Rozporządzenie Ministra Transportu , Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r §11 pkt.12 nakazuje sporządzenie analizy możliwości racjonalnego wykorzystania wysokoefektywnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło o ile dostępne są techniczne , środowiskowe i ekonomiczne możliwości .

Ze względu na to , że jest to budynek mieszkalny wielorodzinny na terenie zurbanizowanym w sąsiedztwie innych budynków mieszkalnych wielorodzinnych najefektywniejszym sposobem dostarczenia energii cieplnej do budynku są indywidualne kotły z energią wytwarzaną podczas spalania gazu ziemnego .

8.3.Dostępność osobom niepełnosprawnym

Na terenie zagospodarowania zaprojektowano w wydzielone miejsce postojowe przeznaczone dla pojazdu osoby niepełnosprawnej. Wszystkie ciągi piesze zapewniają swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych (spadek podłużny nie przekraczający 6%). Zapewniono swobodny dostęp do wejść do budynku oraz do mieszkań na parterze poprzez pochylnię zewnętrzną oraz do piwnicy budynku za pomocą platformy na klatce schodowej . Na parterze zaprojektowano jedno mieszkanie osobom niepełnosprawnym a w piwnicy – sanitariat dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych .

8.4. Wpływ lokalizacji budynku projektowanego na sąsiednie działki , pod względem p.poż.

Zgodnie z opisem zawartym na str.92-95 opisu do projektu architektoniczno – budowlanego , część nadziemna budynku została zaprojektowana w kategorii zagrożenia ludzi ZLIV a część podziemna w kategorii PM o gęstości obciążenia ogniowego do 500 MJ/m² .

Lokalizacja budynku została zaprojektowana zgodnie z §271 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z tym rozporządzeniem najmniejsza odległość budynków zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi do ZL od budynków zaliczanych do grupy PM o gęstości obciążenia ogniowego do 1000 MJ/m² wynosi 8 m. Zgodnie z §225 w/w rozporządzenia garaże traktuje się jako obiekty PM o gęstości obciążenia ogniowego do 500 MJ/m², natomiast od granicy działki dla tego typu budynków powinna wynosić co najmniej połowę tej odległości tj. co najmniej 4 m.

W przypadku garażu podziemnego, który jest traktowany jako obiekt ze ścianą oddzielenia pożarowego, Rozporządzenie w §272 ust.3 pozwala na zmniejszenie odległości od granicy działki lub innego obiektu nawet do zera.

Ponieważ :

- sąsiednie działki 4396/7 i 4400/5 są zlokalizowane , zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała XLVII/483/14 z dn. 24 kwietnia 2014 r) na terenie 3MW (budownictwo mieszkalne wielorodzinne) i mogą zostać na nich zbudowane wyłącznie obiekty o kategorii zagrożenia ludzi ZL IV i garaże o kategorii zagrożenia ludzi PM o gęstości ogniowej poniżej 500 MJ/m² , nie występują żadne ograniczenia w zabudowie tych działek .
- sąsiednie działki 4401/5, 4413/2,4412 są zlokalizowane , zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała LVI/423/10 z dn. 30 września 2010 r.) na terenie 21 MN (budownictwo mieszkalne jednorodzinne) i mogą zostać na nich zbudowane wyłącznie obiekty o kategorii zagrożenia ludzi ZL IV i garaże o kategorii zagrożenia ludzi PM o gęstości ogniowej poniżej 500 MJ/m² , nie występują żadne ograniczenia w zabudowie tych działek .

OPRACOWAŁ

mgr inż. arch. Andrzej Horodeński