

## OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- **Adres inwestycji:** 18-200 Wysokie Mazowieckie, cz. działki nr 2431.
- **Jednostka projektowa:**  
Zakład Remontowo - Budowlany "Rembud" Strzelczuk spółka jawna,  
18-300 Zambrów, ul. Białostocka 39/32
- **Zespół projektowy:**

proj. główny - architektura -	mgr inż. arch. Jolanta Strzelczuk
współpraca -	inż. Marcin Garczyński
architektura sprawdzający -	mgr inż. arch. Michał Dłużniewski
konstrukcja -	mgr inż. Marek Paruk
konstrukcja- sprawdzający -	inż. Czesław Stanisław Drobisz
instalacje sanitarne -	mgr inż. Adam Adasiewicz
instalacje sanitarne – sprawdzający	mgr inż. Adam Florczyk
instalacje elektryczne -	mgr inż. Andrzej Zbigniew Żebrowski
instalacje elektryczne – sprawdzający	mgr inż. Krzysztof Wiszniewski
drogi -	mgr inż. Krzysztof Aszurkiewicz
- **Inwestor:**  
Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wysokiem Mazowieckiem  
ul. Jagiellońska 24, 18-200 Wysokie Mazowieckie.
- **Podstawa opracowania:**  
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr XVII/90/2020  
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 maja 2020 r.  
Mapa do celów projektowych;  
Warunki techniczne podłączenia do sieci;  
Umowa z inwestorem.
- **Przedmiot inwestycji**  
Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego S1 z garażem podziemnym i indywidualnymi boksami garażowymi w części nadziemnej wraz z urządzeniami budowlanymi (t.j. dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, miejsce gromadzenia odpadów stałych, niezbędne sieci i przyłącza - wg. odrębnego opracowania, projektowane tereny zieleni biologicznie czynnej, instalacje wewnętrzne i zewnętrzne wraz z urządzeniami instalacyjnymi oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem).
- **Istniejący stan zagospodarowania działki**  
Teren objęty opracowaniem położony jest między ulicą Ludową a ulicą Stadionową w Wysokiem Mazowieckiem. Części działki numer 2431 jest terenem wolnym od zabudowy i istniejącego chronionego drzewostanu.  
Przedmiotowy teren nie znajduje się na terenach górniczych, a planowana budowa nie wpłynie negatywnie na higienę i zdrowie użytkowników budynku oraz na mieszkańców działek sąsiednich.
- **Opis warunków gruntowo-wodnych**  
Na działce występuje teren płaski (nieznaczny spadek w północno – zachodnim) Głębokość przemarzania gruntu przyjęto  $h_z = 1,20$  m.  
Projekt opracowano zgodnie z „Dokumentacją badań podłoża gruntowego i opinii geotechnicznej” wykonanej przez „AV” Zakład Robót Wiertniczych, Inżynierskich i Budowlanych z siedzibą przy ul. Fabrycznej w Łomży.  
Szczegółowy opis warunków gruntowo - wodnych znajduje się w części konstrukcyjnej opracowania. Na podstawie badań podłoża gruntowego stwierdzono występowanie w poziomie posadowienia prostych warunków gruntowych.

Kategoria geotechniczna budynku mieszkalnego – druga.

- **Koncepcja przestrzenna**

Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny S1 z garażem podziemnym i indywidualnymi boksami garażowymi w części nadziemnej jako pierwszy etap budowy osiedla mieszkaniowego „przy stadionie” zgodnie z przeznaczeniem terenu według MPZP miasta Wysokie Mazowieckie zatwierdzonego Uchwałą nr XVII/90/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 maja 2020 r.

Budynek mieszkalny S1 zaprojektowano jako jednoklatkowy, dziewięcio-kondygnacyjny, w tym 1 kondygnacja podziemna. Istniejące ukształtowanie terenu pozostanie bez większych zmian. Zaprojektowano pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną według projektu zagospodarowania terenu. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać się będzie z istniejących ulic: Ludowej i Stadionowej poprzez planowaną w MPZP na działce nr 691 drogę publiczną dojazdową oznaczoną w planie 24KDD oraz drogi wewnętrzne przy projektowanym budynku mieszkalnym zlokalizowane na działce nr 2431. Na terenie inwestycji zaprojektowano 57 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, tj.: 18 miejsc postojowych zlokalizowano na 3 oddzielnych parkingach przy projektowanym budynku, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych, 16 boksów garażowych w części nadziemnej budynku mieszkalnego, 15 miejsc postojowych w garażu podziemnym, w tym 1 dla osób niepełnosprawnych, 8 boksów garażowych na kondygnacji podziemnej budynku mieszkalnego. W garażu podziemnym zaprojektowano także 13 miejsc postojowych dla rowerów. Projekt sporządzono na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500 do celów projektowych.

Mieszkańcy projektowanego budynku mieszkalnego S1 będą mieć dostęp do miejsca gromadzenia odpadów i surowców wtórnych, dostępnego dla osób niepełnosprawnych, znajdującego się w odległości nie mniejszej niż 10 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Długość dojścia od najdalej położonego wejścia do budynku mieszkalnego do miejsca gromadzenia odpadów stałych wyniesie nie więcej niż 80 metrów.

Projektowane tereny zieleni biologicznie czynnej mogą służyć celom rekreacyjnym i w całości będą dostępne dla osób niepełnosprawnych.

- **Bilans terenu inwestycji** (część działki nr 2431)

**Zestawienie powierzchni całej inwestycji:**

Powierzchnia zabudowy	497,00 m <sup>2</sup>	22,20%
Powierzchnia utwardzona	1153,06 m <sup>2</sup>	51,49%
Powierzchnia zieleni biologicznie czynnej	589,08 m <sup>2</sup>	26,31%
Suma powierzchni	2239,14 m <sup>2</sup>	100,00%
Liczba mieszkań	47	
Liczba miejsc parkingowych	57	

- **Układ komunikacyjny**

Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych : ulicy Ludowej i ulicy Stadionowej poprzez projektowaną drogę publiczną dojazdową zlokalizowaną na działce nr 691, oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie jako droga 24 KDD oraz drogi wewnętrzne przy projektowanym budynku mieszkalnym, zlokalizowane na działce nr 2431.

W dniu 27.01.2022 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wysokiem Mazowieckiem - Inwestor, otrzymał od Burmistrza Miasta Wysokie Mazowieckie, będącego zarządcą drogi nr 24KDD znajdującej się na działce nr 691 informację, że budowa drogi rozpocznie się po uzyskaniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (sygn. MK6822.1.2022), w sprawie której toczy się już postępowanie prowadzone przez Starostę Wysokomazowieckiego. W tym samym

piśmie Zarządca informuje, że Gmina Miejska Wysokie Mazowieckie otrzymała dofinansowanie na budowę drogi na działce 691 z programu Polski Ład oraz, że procedura przetargowa rozpocznie się niezwłocznie po wydaniu zezwolenia z rygorem natychmiastowej wykonalności. W piśmie z dnia 21 lutego 2022 roku (sygn. MK.7225.10.2022 r.) Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie wyraził zgodę, na korzystanie z prawa przejazdu – komunikacji ogólnodostępnej i przejezdnej drogą publiczną 24 KDD dla działki o nr ewid. 2431 położonej w obrębie miasta Wysokie Mazowieckie objętej inwestycją polegającą na budowie budynku wielorodzinnego S1, będące przedmiotem opracowania. W dniu 24.02.2022 r. Starosta Wysokomazowiecki wydał decyzję nr 3/2022 zezwalającą na realizację inwestycji drogowej, której przedmiotem jest droga 24 KDD na działce nr 691 (sygn. BI.6740.3.25.2021.AJ). Zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno - budowlany obejmuje swym zakresem budowę nawierzchni jezdni, chodników, skrzyżowań, zjazdów, sieci kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, ciepłowniczej, sieci oświetlenia ulicznego, kanału technologicznego oraz oznakowania pionowego i poziomego oraz montaż urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego. Decyzja otrzymała rygor natychmiastowej wykonalności. W dniu 04.03.2022 r. minął termin składania ofert w procedurze przetargowej na realizację inwestycji „Budowa drogi między ul. Ludową i ul. Stadionową w Wysokim Mazowieckim” (Droga 24 KDD) z terminem wykonania wynoszącym 13 miesięcy od dnia podpisania umowy z wykonawcą, czyli znacznie przed planowanym zakończeniem inwestycji przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Wysokim Mazowieckim. W związku z zapewnieniem zarządcy drogi 24 KDD o jej dostępności i przejezdności na potrzeby planowanej inwestycji oraz trwającą i dalece posuniętą procedurą związaną z budową tej drogi należy traktować, że działka nr 2431 posiada dostęp do drogi publicznej. Inwestycja budowy drogi 24 KDD stanowi przedmiot odrębnego postępowania. Z drogi wewnętrznej od strony północnej budynku zaprojektowano wjazd do garażu podziemnego i wjazdu do garaży indywidualnych zlokalizowanych w parterze budynku S1 od strony północnej. Garaże zlokalizowane w parterze od strony południowej dostępne będą z drogi wewnętrznej zaprojektowanej od strony południowej budynku. Wjazd do garażu podziemnego będzie zabezpieczony balustradą ochronną umieszczoną na murkach oporowych. Niweletę dojazdów przy nowoprojektowanym budynku, zatoki parkingowe, chodniki oraz wysokościowe ukształtowanie terenu przy budynku dostosowano do rzędnych posadowienia budynku.

- **Projektowana infrastruktura techniczna związana z obiektami budowlanymi:**
  - zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu przebiegającego w ul. Ludowej na warunkach określonych przez Zakład Wodociągów Kanalizacji i Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. w Wysokim Mazowieckim – według odrębnego postępowania;
  - odprowadzanie ścieków bytowych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej w ul. Ludowej na warunkach określonych przez Zakład Wodociągów Kanalizacji i Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. w Wysokim Mazowieckim – według odrębnego postępowania;
  - zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej linii energetycznej na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A., Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Bielsk Podlaski – według odrębnego postępowania;
  - zaopatrzenie w energię ciepłą – z istniejącej sieci ciepłowniczej na warunkach określonych przez Zakład Wodociągów Kanalizacji i Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. w Wysokim Mazowieckim – według odrębnego postępowania;
  - odprowadzanie wód opadowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej przebiegającej w ulicy Ludowej na warunkach określonych przez Zakład Wodociągów

Kanalizacji i Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. w Wysokim Mazowieckiem – według odrębnego postępowania;

- sposób gospodarowania odpadami – odpady stałe gromadzone w pojemnikach i usuwane zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta Wysokie Mazowieckie;
- zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru będzie zapewnione poprzez projektowane hydranty przeciwpożarowe: pierwszy w odległości 22,5 m, drugi w odległości 116,8 metrów od projektowanego budynku mieszkalnego.
- urządzenia melioracyjne – na terenie inwestycji nie znajdują się urządzenia melioracyjne podlegające przebudowie lub likwidacji.

- **Istniejące i przewidywane zagrożenia dla otoczenia i osób**

Na terenie nie ma zagrożeń dla środowiska naturalnego ani dla higieny i zdrowia użytkowników projektowanego i istniejącego budynku.

- **Bilans miejsc parkingowych**

Zapotrzebowanie:

47 mieszkania x 1,2 m.p. = 57 miejsca postojowe.

Zaprojektowano 57 miejsc postojowych:

- 18 miejsc postojowych zlokalizowanych na 3 wydzielonych parkingach na poziomie terenu przy budynku, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych,
- 16 miejsc postojowych w boksach garażowych zaprojektowanych w części nadziemnej budynku mieszkalnego,
- 15 miejsc postojowych ogólnodostępnych, zlokalizowanych w garażu podziemnym, w tym 1 dla osób niepełnosprawnych,
- 8 miejsc postojowych w boksach garażowych zaprojektowanych w części podziemnej budynku mieszkalnego, dostępnych z garażu podziemnego.

- **Konserwacja zabytków**

Dane informujące o wpisaniu działek lub terenu do rejestru zabytków - teren inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatorskiej.

- **Informacje określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę znajdującą się w granicach terenu górniczego** - nie dotyczy.

- **Zagrożenie środowiska, higieny i zdrowia:**

- Dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeniach dla środowiska - inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko.

W czasie trwania procesu inwestycyjnego mogą powstawać duże ilości materiału ziemnego, który następnie zostanie wykorzystany w granicach obszaru inwestycji do kształtowania terenów zieleni biologicznie czynnej.

- Informacje o cechach zagrożeń dla higieny i zdrowia użytkowników obiektu - według załączonej informacji BIOZ.

- **Obszar oddziaływania projektowanych budynków na otoczenie.**

Otoczenie projektowanego budynku stanowi działka nr 2431. Budynek zaprojektowano w odległościach zgodnych z obowiązującymi przepisami.

Budynek mieszkalny wielorodzinny S1 jest budynkiem średniowysokim (SW), zalicza się do kategorii zagrożenia ludzi ZL-IV i klasy odporności pożarowej "C" w części mieszkalnej oraz do strefy pożarowej PM o gęstości obciążenia ogniowego do 500MJ/m<sup>2</sup> w garażach, pomieszczeniach technicznych i komórkach lokatorskich. Działki sąsiadujące z terenem inwestycji od strony południowej i wschodniej są według MPZP przeznaczone pod drogi publiczne a działki sąsiadujące z terenem inwestycji od strony północnej i zachodniej są wolne od zabudowy.

Projektowany budynek mieszkalny S1 zaprojektowano w odległościach:

- 13,9 m od działki nr 690/16 znajdującej się na północ od projektowanego budynku;
- 11,6 m od działki nr 688/4 znajdującej się na zachód od projektowanego budynku;
- 5,0 m od działki nr 691 znajdującej się na wschód od projektowanego budynku;
- 123,7 m od działki nr 690/19 znajdującej się na południe.

Budynek zaprojektowano zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy.

Spełnione są warunki § 271, 272, 273 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) pod względem bezpieczeństwa pożarowego.

Planowany budynek mieszkalny S1 zlokalizowano w dopuszczalnych odległościach od istniejącej zabudowy zgodnie z § 12 ust. 1 i 6 ww. rozporządzenia. Wysokość projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wynosi w najwyższym punkcie dachu 23,71 m. Pomiędzy projektowanym budynkiem a budynkami sąsiednimi nie zachodzi przesłanianie. Spełnione jest więc kryterium wynikające z §13 ww. rozporządzenia, pod względem przesłaniania. Spełnione jest także kryterium odpowiedniego oświetlenia światłem dziennym i nasłonecznienia pomieszczeń wynikające z § 57 i § 60 rozporządzenia.

Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje swym zasięgiem część działek sąsiednich, znajdujących się w odległości 23,71m od ścian zewnętrznych projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ze względu na częściowe zacienianie terenu i możliwość przesłaniania hipotetycznych budynków, które w przyszłości mogą być projektowane na tych działkach. Zacienianie działki nr 688/4, znajdującej się na zachód od działki 2431, będącej terenem inwestycji, występować będzie w godzinach 7.00-9.45, zgodnie z przeprowadzoną analizą zacieniania. Zacienianie działki nr 690/16, znajdującej się na północ od działki 2431, występować będzie w godzinach 7.00-13.15, zgodnie z przeprowadzoną analizą zacieniania. Obszar oddziaływania na tę działkę uwzględnia również obszar znajdujący się w odległości 10 m od projektowanego miejsca do gromadzenia odpadów stałych. Zacienianie działki nr 691, znajdującej się na wschód, nie będzie wprowadzało ograniczeń w możliwości zabudowy tej działki, ponieważ jest to działka drogowa. Zacienianie działki nr 2084, znajdującej się na wschód od terenu inwestycji, nie spowoduje ograniczeń w możliwości zabudowy tej działki, gdyż występuje tylko na obszarze wykluczonym z możliwości zabudowy zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi w MPZP dla tego terenu. W związku z powyższym od strony wschodniej granica oddziaływania inwestycji pokrywa się z granicą działki nr 2431.

Odległość miejsc gromadzenia odpadów od pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w projektowanym budynku mieszkalnym wynosi nie mniej niż 10 m.

Zaprojektowana na terenie inwestycji zieleń biologicznie czynna będzie w całości dostępna do celów rekreacyjnych, także dla osób niepełnosprawnych, stąd spełniony jest warunek § 40 rozporządzenia.

Obszar inwestycji zamyka się w całości w granicach opracowania na części działki nr 2431 będącej w zarządzie inwestora. Obszar oddziaływania projektowanego budynku, wprowadzający ograniczenia w zabudowie terenu obejmuje cz. działki nr 2431, cz. działki nr 688/4, cz. działki nr 690/16 oraz został zaznaczony na rysunku nr 2 kolorem fioletowym i literami ABCDEFGHIJKLŁM.