



PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA I USŁUG INWESTYCYJNYCH  
15-274 Białystok, ul. J. Waszyngtona 22, tel./fax (085) 742 01 87, Sp.z o.o

**PODSTAWOWE PARAMETRY  
I CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI  
BUDYNKU KOMUNALNEGO WIELORODZINNEGO  
PRZY UL. LIPOWEJ W BOROWEJ GÓRZE**

**INWESTOR:**

MIASTO I GMINA SEROCK  
ul. Rynek 21, 05-140 Serock

**ADRES INWESTYCJI**

BOROWA GÓRA, UL. LIPOWA  
DZ. NR.EW. 221/3, 221/4, 221/5  
JED. EW. 140804\_5 SEROCK  
OBR. EW. 140804\_5.0003 BOROWA GÓRA

OPRACOWAŁ: mgr inż. arch. Bogusław Piotr ŻOTKIEWICZ  
upr. proj. w spec. arch. BŁ/191/94

*mgr inż. arch. Bogusław Piotr Żotkiewicz*  
*uprawnienia budowlane do projektowania*  
*w specjalności architektonicznej, bez ograniczeń*  
*Nr BŁ/191/94*

# PODSTAWOWE PARAMETRY I CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI BUDYNKU KOMUNALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. LIPOWEJ W BOROWEJ GÓRZE

## 1. Działki ewidencyjne objęte inwestycją mieszkaniową

dz. nr ew. 221/3, 221/4, 221/5 KW WA1L/00047492/9

jedn. ew. 140804\_5 Serock

obr. ew. 140804\_5.0003 Borowa Góra

## 2. Charakterystyka budynku mieszkalnego wielorodzinnego

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny jest zlokalizowany na dz. nr ewid. 221/3, 221/4, 221/5 należących do Gminy Serock

Działki objęte inwestycją są wolne od zabudowy. Obecnie teren inwestycji nie jest wykorzystywany. Jest porośnięty liczną roślinnością (drzewa i krzewy). Omawiany teren jest w większości płaski.

Projektowana inwestycja obejmuje:

- Budynek mieszkalny wielorodzinny, dwukondygnacyjny, w układzie galeriowym
- Dojazd i ciąg pieszo-jezdny z zespołami parkingów. Ze względu na konieczność uzyskania wymaganej powierzchni czynnej biologicznie, na ciągu pieszo-jezdnym oraz na parkingach zaprojektowano nawierzchnię trawiastą z zastosowaniem kratki trawnikowo-drogowej
- ciągi piesze
- altanę śmietnikową
- Tereny zieleni niskiej i wysokiej

2.1. Wysokość zabudowy (do kalenicy) – ok. 7,10m

2.2. Ilość kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne + kondygnacja podziemna

2.3. Geometria dachu – dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 10° do 25°

2.4. Powierzchnia zabudowy – ok. 775,0 m<sup>2</sup>

2.5. Powierzchnia naziemnych miejsc postojowych (bez dojazdów) – ok. 352,0 m<sup>2</sup>

2.6. Wskaźnik parkingowy 1mp ma 2 mieszkania

2.7. Powierzchnie utwardzone łącznie z powierzchnią zabudowy – ok. 2165,2 m<sup>2</sup>

2.8. Powierzchnie biologicznie czynne – ok. 2562,32 (60,76%)

2.9. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 60%

2.10 Łączna powierzchnia mieszkań

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań 851,00 m<sup>2</sup>

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań 924,50 m<sup>2</sup>

2.11 Łączna ilość mieszkań

Minimalna liczba mieszkań 25

Maksymalna liczba mieszkań 27

2.12 Zakres inwestycji przeznaczony pod działalność usługową

Powierzchnia budynku przeznaczona na działalność usługową (świetlica wiejska) 72,24

Udział powierzchni usługowej w minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań 8,5%  $72,24 \times 100 / 851,00 = 8,5\%$

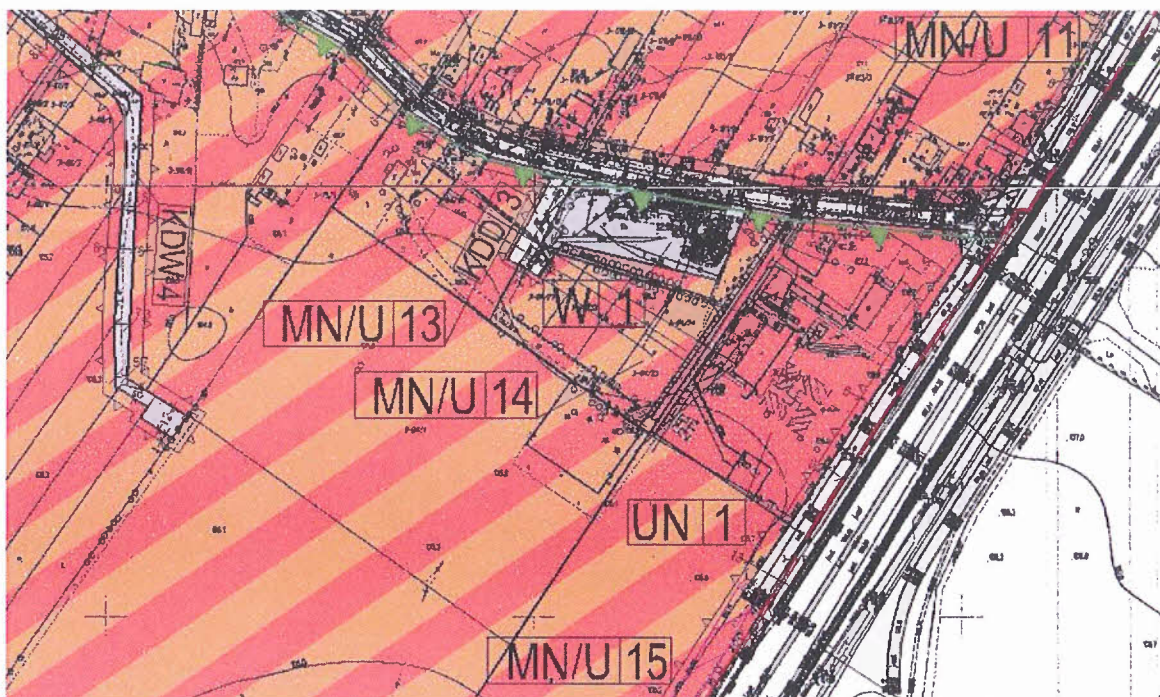
Udział powierzchni usługowej w maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań 7,8%  $72,24 \times 100 / 924,50 = 7,8\%$

### 3. Ustalenia planistyczne

#### 3.1. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja uwzględnia ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Teren planowanej inwestycji objęty jest obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego ( Uchwała Nr 22/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2 lutego 2015r. w sprawie zmiany MPZP gminy Serock – sekcja C1, powiat legionowski, woj. mazowieckie.)

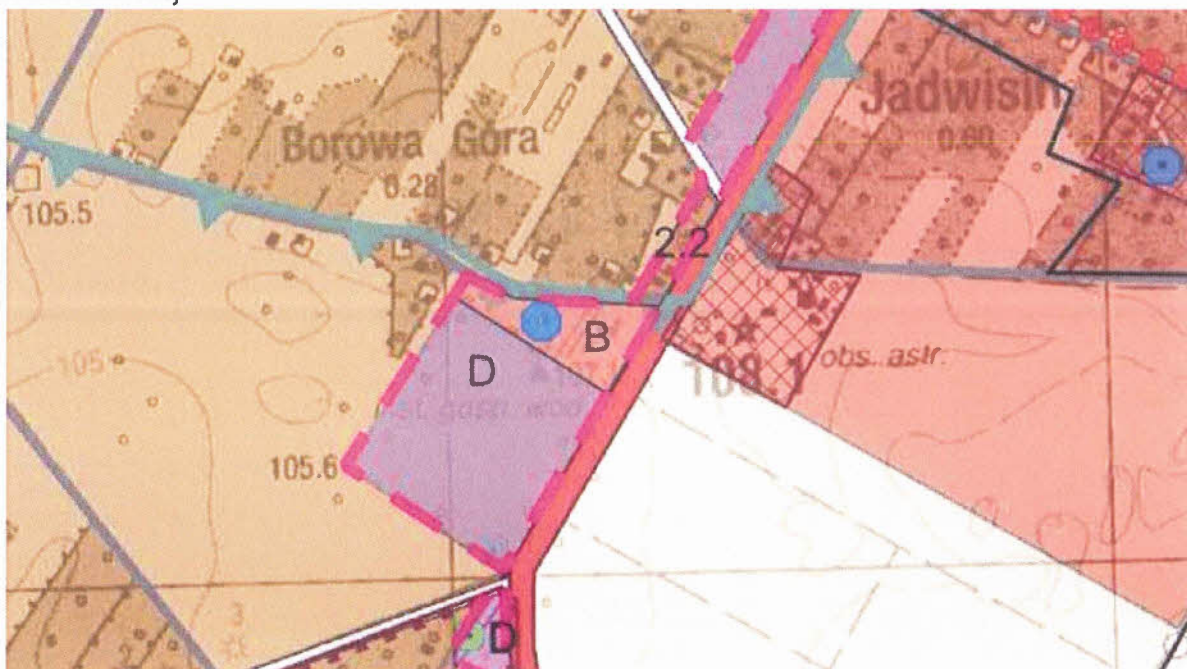
Nieruchomość położona jest w jednostce planistycznej oznaczonej symbolem MN/U 14.



Ustalenia MPZP	Projektowana zabudowa	Zakres uwzględnionych ustaleń MPZP
Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych. Budynki wolno stojące , bliźniacze lub szeregowo	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Uwzględniono funkcje mieszkaniową. Nie uwzględniono rodzaju zabudowy (jednorodzinnej)
Wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, do 12m	2 kondygnacje nadziemne, wysokość zabudowy do 10m	Uwzględniono
Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4	Wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,184	Uwzględniono
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%	Udział powierzchni biologicznie czynnej – 60,07%	Uwzględniono
Dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°	Dach płaski o nachyleniu 10°	Uwzględniono
Wskaźnik ilości miejsc parkingowych w zabudowie wielorodzinnej – min. 1,5 miejsca na lokal mieszkalny	Wskaźnik ilości miejsc parkingowych w zabudowie wielorodzinnej – min. 0,5 miejsca na lokal mieszkalny	Nie uwzględniono

3.2. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Serock (Uchwała NR 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2009 z późn. zmianami), teren inwestycji znajduje się w strefie B – mieszkaniowo usługowej, w obrębie której dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



#### 4. Standardy lokalizacji i realizacji projektowanej inwestycji mieszkaniowej

##### 4.1. Obsługa komunikacyjna budynku

W chwili obecnej teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej poprzez działkę 94/26 oraz działki 94/16 i 94/19.

Obsługa komunikacyjna zapewniona będzie poprzez projektowaną publiczną drogę dojazdową szer. 6m włączoną do ulicy Lipowej

Od zjazdu z drogi publicznej poprowadzony został główny dojazd biegnący wzdłuż projektowanego budynku (od północnego - wschodu). Dojazd szerokości 5,0 m.

Od zjazdu z drogi publicznej poprowadzony został ciąg pieszo – jezdny szer. 5,0m biegnący wzdłuż projektowanego budynku (od południowego zachodu). Ciąg pieszo – jezdny będzie obsługiwał świetlicę wiejską usytuowaną w parterze budynku.

Przy dojeździe i ciągu pieszo - jezdnym zaprojektowane zostały miejsca postojowe.

Przy dojeździe głównym miejsca postojowe do parkowania prostopadłego o wymiarach 2,5x5,0m, a przy ciągu pieszo – jezdny do parkowania równoległego o wymiarach 2,5x6,0m. Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych o wymiarach 3,6x5,0 m przy parkowaniu prostopadłym i 3,6x6,0 m przy parkowaniu równoległym.

Zgodnie z założeniami inwestycji przyjęto, że należy zapewnić miejsca postojowe w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 2 mieszkania - wymagana ilość miejsc parkingowych wynosi 12,5 m.p.

Na terenie inwestycji zaprojektowano 25 m.p.

##### 4.2. Powiązanie Inwestycji z uzbrojeniem terenu

W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, w pasie drogowym ulicy Lipowej w Borowej Górze zlokalizowane są sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazowa, teletechniczna i elektroenergetyczna.

Dostęp do mediów zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, gazowej oraz wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji.

4.3. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej zapotrzebowanie na wodę, energię, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu oraz sposób zapewnienia odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków i zagospodarowania odpadów

4.3.1. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe /roztopowe/ zostaną zatrzymane na terenie Inwestycji. Szacowana ilość wód opadowych – ok. 50 l/s

4.3.2. Zaopatrzenie budynku w gaz – z sieci gazowej. Zapotrzebowanie na gaz wynosi ok. 40m<sup>3</sup>/h

4.3.3. Zaopatrzenie budynku w wodę – z sieci wodociągowej. Zapotrzebowanie na wodę wynosi ok. 14,5m<sup>3</sup>/dobę

4.3.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej. Szacunkowa ilość ścieków wynosi ok. 414,0m<sup>3</sup>/miesiąc

4.3.5. Zaopatrzenie budynku w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej Zakładana moc przyłączeniowa wynosi ok. 90kW

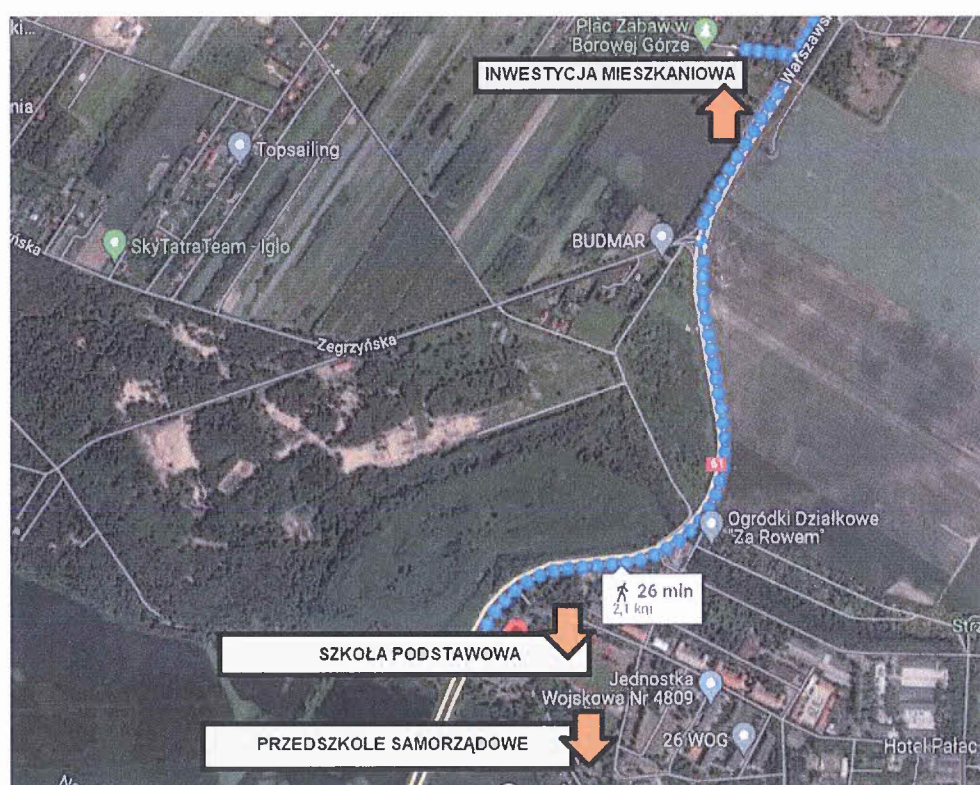
4.3.6. Odpady komunalne – będą gromadzone w projektowanej wiacie śmietnikowej, segregowane i wywożone przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

4.4. Odległość projektowanej inwestycji od szkoły podstawowej i przedszkola zgodnie z wymaganiami Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. .

Ilość dzieci mających uczęszczać do przedszkola wynosi  $(900\text{m}^2 / 12\text{m}^2 \text{ na os}) \times 3,5\% = 3$

Ilość dzieci mających uczęszczać do szkoły wynosi  $(900\text{m}^2 / 12\text{m}^2 \text{ na os}) \times 7\% = 6$

Odległość projektowanej inwestycji od szkoły i przedszkola wynosi ok 2200m (mniej niż 3000m) i spełnia wymagania art. 17 ust.2 w/wym Ustawy.



4.5. Dostęp mieszkańców projektowanej inwestycji do terenów rekreacyjnych zgodnie z wymaganiami Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. .

Wymagana powierzchnia terenów rekreacyjnych wynosi

$(900\text{m}^2 / 12\text{m}^2 \text{ na os}) \times 4\text{m}^2 = 300\text{m}^2$ . Wymagana odległość od parku z placem zabaw

wynosi - 800m

W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji zlokalizowany jest plac zabaw o powierzchni ok.600 m<sup>2</sup> Projektowana inwestycja spełnia wymagania art. 17 ust.4 w/wym Ustawy.

4.6. Przystanek komunikacji zbiorowej znajduje się w odległości mniejszej niż 1000m.

Projektowana inwestycja spełnia wymagania art. 17 ust.2 w/wym Ustawy.

4.7. Ochrona przeciwpożarowa

- Projektowany budynek jest niski, 2 kondygnacyjny /N/ i kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL- IV
- Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w wymaganej ilości 20 dm<sup>3</sup>/s zgodnie z § 5 ust. 1 punkt 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030) zapewniają dwa hydranty zlokalizowane na sieci wodociągowej w projektowanej ulicy dojazdowej i ul. Lipowej w odległości – jeden poniżej 75m, a drugi poniżej 150m od obiektu.
- Zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych (Dz. U. nr 124 poz. 1030) budynki niskie(N), zaliczone do kategorii zagrożenia ludzi ZL - IV nie wymagają drogi pożarowej. Dostęp do budynku pojazdom służb gaśniczych zapewnia projektowana droga dojazdowa

## 5. Obszar oddziaływania obiektu

5.1. Podstawa opracowania analizy:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. z 2015 poz. 1422 (§12, §13, §19, §60)
- Ustawa Prawo Budowlane Dz. U. z 2016 roku poz. 290.

5.2. Otoczenie terenu objętego opracowaniem stanowią:

- **Od północy** – gminny plac zabaw (dz. nr ewid 221/2 i 94/28) oraz ujęcie wody (dz. nr ewid 94/29) Odległość projektowanego budynku od granicy działki – 9,20m
- **Od wschodu** - teren po stacji IMGW, w większości wolny od zabudowy. Odległość projektowanego budynku od granicy działki – 5,70
- **Od południa** - teren wolny od zabudowy. Odległość projektowanego budynku od granicy działki – 14,90
- **Od zachodu**– teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej . Odległość projektowanego

5.3. Minimalna odległość projektowanego budynku od sąsiedniej zabudowy:

- Od północy – odległość od budynku technicznego na działce nr 94/29 wynosi 73,50m,
- Od wschodu – odległość od budynku administracyjno – laboratoryjnego na działce 94/40 wynosi 32,50m
- Od południa – brak istniejącej zabudowy
- od zachodu – odległość od budynku mieszkalnego na działce 94/15 wynosi 61,70m

5.4 Projektowane elementy zagospodarowania terenu nie stanowią zagrożenia dla środowiska naturalnego oraz zdrowia ludzi i obiektów sąsiednich:

- Zasięg uciążliwości projektowanej inwestycji, związanej z poziomem dopuszczalnych substancji w powietrzu nie wykracza poza granice inwestycji.
- Zasięg uciążliwości projektowanej inwestycji, związanej z poziomem hałasu nie wykracza poza granice inwestycji.

- Projektowane miejsca parkingowe znajdują się w minimalnej odległości 3,0m od granicy działki w przypadku parkingów do 10 stanowisk i w odległości 6,0m w przypadku parkingów powyżej 10 stanowisk
- Projektowany budynek nie zaciemnia i nie przesłania okien budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich oraz okien zakładanej zabudowy hipotetycznej. . Analizę warunków widoczności z okien budynków sąsiednich (spełnienia wymogów §13 warunków technicznych) oraz analizę naświetlenia pomieszczeń budynków sąsiednich (spełnienia wymogów §60 warunków technicznych) pokazano w koncepcji urbanistyczno - architektonicznej
- Projektowana inwestycja nie wprowadza ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiednich, w tym ich zabudowy. Nie występuje przesłanianie i zaciemnianie istniejącej i projektowanej zabudowy na działkach sąsiednich.
- Projektowana inwestycja nie powoduje emisji akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń.
- Negatywne oddziaływanie na środowisko podczas realizacji inwestycji zostanie wyeliminowane poprzez właściwe prowadzenie robót wykonawczych i stosowanie nowoczesnych technologii budowlanych. Zmiany w środowisku wynikające z prowadzenia robót budowlanych będą miały charakter krótkotrwały i odwracalny. Ziemia z budowy będzie wywieziona przez wyspecjalizowane firmy a częściowo wykorzystana na własnym terenie.
- Usuwanie odpadów stałych - pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z zamykanymi otworami wrzutowymi ustawione w zadanej altanie śmietnikowej zlokalizowanej w odległości 10,0m od najbliższej granicy działki, nie będącej linią rozgraniczającą.
- Odpady komunalne będą wywożone na wysypisko śmieci przez firmy mające wymagane zezwolenia.

**W przypadku przedmiotowej inwestycji obszar oddziaływania ogranicza się do terenu inwestycji, nie wpływa na sąsiednie działki i nie ogranicza sposobu ich zabudowy i zagospodarowania.**

opracował: mgr inż. arch. Bogusław Piotr ŻOTKIEWICZ  
upr. proj. w spec. arch. BŁ/191/94

**mgr inż. arch. Bogusław Piotr Żotkiewicz**  
uprawnienia budowlane do projektowania  
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń  
Nr BŁ/191/94