

	Kategoria obiektów budowlanych – XVII	
<b>TYTUŁ</b>	<b>PROJEKT BUDOWLANY</b> <b>„Budowa budynku garażowego z zapleczem socjalnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr ew. 538/4 miasto Pionki (obr. 0001 Pionki)”</b>	
<b>STADIUM</b>	<b>PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>	
<b>LOKALIZACJA</b>	<b>dz. nr ew. 538/4 miasto Pionki (obr. 0001 Pionki) arkusz 19</b>	
<b>INWESTOR</b>	<b>Gmina Pionki</b> <b>ul. Zwycięstwa 6a</b> <b>26-670 Pionki</b>	
<b>DATA OPRACOWANIA</b>	<b>11 2019</b>	
<b>PROJEKTANT</b>	mgr inż. arch. Monika Orsetti - Skwarczyńska Nr upr. Bud. 887/Lb/71 upr. bud. w specjalności architektonicznej	
<b>SPRAWDZIŁ</b>	mgr inż. arch. Jacek Kapusta UAN-II-K-8386/137/86 upr. bud. w specjalności architektonicznej	

# **OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.**

## ***Dane ogólne:***

***Inwestor: Gmina Pionki ul. Zwycięstwa 6a 26-670 Pionki***

## **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

- DLA „BUDOWA BUDYNKU GARAŻOWEGO Z ZAPLECZEM SOCJALNYM WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZ. NR EW. 538/4 MIASTO PIONKI (OBR. 0001 PIONKI)”

### **1. Podstawa opracowania:**

- Podstawowym wymogiem projektowym jest zapis w Uchwale Nr XIII/153/2003 Rady Miasta Pionki z dnia 24 października 2003 roku ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 294 poz. 7804 z dnia 22 listopada 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki.
- Mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1:500 do celów projektowych sporządzona przez uprawnionego geodetę i wydana przez Starostę Radomskiego 07.11.2019 .

### **2. Wymogi projektowe:**

Podstawowym wymogiem projektowym jest zapis w Uchwale Nr XIII/153/2003 Rady Miasta Pionki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki.

Planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w tym wypisie w zakresie kształtowania ładu przestrzennego, a także w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej.

### **3. Przedmiot opracowania:**

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu dla potrzeb realizacji budowy budynku garażowego z zapleczem socjalnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

### **4. Stan istniejący:**

Działka nr ewid. 538/4 leży na „terenie Administracji” oznaczonym symbolem A gdzie ustalono następujące przeznaczenie terenów : 1) przeznaczeniem podstawowym jest obsługa administracyjna ludności 2) przeznaczeniem uzupełniającym są : a) miejsca postojowe z wewnętrzną komunikacją b) zieleni publiczna urządzona c) usługi komercyjne d) urządzenia infrastruktury technicznej 3) dopuszczalnymi funkcjami są : a) warsztaty mechaniczno -budowlane obsługujące funkcję podstawową . Ustala się zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy 1) dopuszcza się budowę oraz wymianę istniejących obiektów 2) max wysokość budynków 3 kondygnacje 3) w zagospodarowaniu terenów przewidzieć zieleni urządzoną. Działka , na której Inwestor zamierza zrealizować wyżej wymienioną inwestycję, nie są wpisane do rejestru zabytków oraz nie znajdują się w granicach terenu górniczego. Obszar objęty opracowaniem oznaczony na planie zagospodarowania A-A` – jest zabudowany budynkiem magazynowo produkcyjnym przeznaczonym do rozbiórki . Działka jest częściowo ogrodzona , znajdują się na terenie uzbrojonym w sieć energetyczną , wodociagową , kanalizację sanitarną . Nieruchomość posiada dostęp do ulicy Zwycięstwa poprzez drogę dojazdową .

### **5. Stan projektowany:**

Projektuje się budowę budynku garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscu jak zaznaczono na projekcie zagospodarowania działek nr ew. 538/4 , tj. lico ściany wschodniej budynku

równoległe do granicy wschodniej i w odległości 4,00 m od tej granicy . Południowo wschodni narożnik budynku rzutowany prostopadłe na granicę wschodnią działki w odległości 14,93m od południowo wschodniego narożnika działki (F) . Najmniejsza odległość narożnika zachodnio północnego 5,47m od granicy zachodniej działki .

Zaopatrzenie budynku w wodę – z wodociągu miejskiego poprzez projektowane przyłącze wodociągowe . Odprowadzenie ścieków socjalno bytowych do kanalizacji sanitarnej z zakazem wprowadzania nieczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu . Zaopatrzenie budynku w energię elektryczną – z istniejącej linii energetycznej na warunkach dystrybutora sieci. Ogrzewanie części socjalnej budynku – kocioł elektryczny . Zagospodarowanie wód opadowych na teren własny działek . Odprowadzenie wody deszczowej z połaci dachu projektowanego budynku za pomocą rynien i rur spustowych. Główne wejście do budynku od strony północnej . Na terenie inwestycji nie ma żadnych drzew , które kolidowałyby z planowaną inwestycją.

Zagospodarowanie zielenią według uznania Inwestora. Składowanie odpadów stałych do pojemników ze wstępną segregacją z zapewnieniem wywozu na zorganizowane wysypisko.

#### **6. Informacja na temat wpisu do rejestru zabytków oraz ochrony środowiska :**

Działka objęta opracowaniem położona jest poza zasięgiem ochrony dóbr kultury ustanowionej przepisami odrębnymi jak również nie są położone na terenie wpisanym do rejestru zabytków ani objętym ochroną konserwatorską. Przedmiotowej działki nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków kultury współczesnej.

#### **7. Wpływ eksploatacji górnictwa:**

Przedmiotowy teren nie leży w granicach terenów eksploatacji górnictwa i nie dotyczą go związane z takimi terenami zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

#### **Informacja o obszarze oddziaływania projektowanych obiektów :**

Obszar oddziaływania projektowanych obiektów mieści się w granicy działki Inwestora . W obszarze oddziaływania planowanej inwestycji znajdują się obiekty zlokalizowane na przedmiotowej działce . Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, nie zachodzi przesłanianie i zacinanie budynków na działce sąsiedniej przez budynek Inwestora (spełnione § 60, § 57 i 60. 2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

#### **8. Dane techniczne charakteryzujące wpływ obiektu na środowisko i obiekty sąsiednie, higienę i zdrowie użytkowników:**

Inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie będzie stanowić uciążliwości oraz zagrożeń dla użytkowników i zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie. Na terenie inwestycji nie znajdują się nasadzenie drzew, które należałoby objąć szczególną ochroną . Realizowana inwestycja nie będzie powodować zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby oraz stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, promieniowanie czy zakłócenia elektryczne. Realizowana inwestycja nie będzie emitować nietypowych i uciążliwych zanieczyszczeń

Odpady bytowe są segregowane wstępnie i składowane w pojemnikach na odpadki bytowe i wywożone na podstawie umowy z wyspecjalizowaną firmą. Lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych oraz układ komunikacyjny zapewniają jednostkom asenizacyjnym właściwy

odbiór odpadów.

Inwestycja nie ogranicza dostępu do drogi publicznej i infrastruktury, nie powoduje zacielenia pomieszczeń na pobyt ludzi w budynkach sąsiednich.

Wody opadowe będą odprowadzane na nieutwardzony oraz częściowo utwardzony (płyty ażurowe) teren inwestycji.

Usytuowanie budynku, tym samym odległość spustów rynien od działek sąsiednich zapewniają niezalewanie działek sąsiednich. Wokół budynku należy wykonać opaskę z betonu o szerokości 0.5 m ze spadkiem 2% w kierunku zewnętrznym.

**Bilans terenu dla zakresu opracowania:**

Powierzchnia działki nr ew. 538/4 obręb ewidencyjny 0001 Pionki

w granicach oznaczonych A-A` wynosi: 1883,36 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy projektowana: 368,01 m<sup>2</sup>

Powierzchnia dojazdów i dojazdów projektowana: 615,84m<sup>2</sup>

***Powierzchnia zabudowy projektowana stanowi: 19,54% pow. objętej zakresem oprac.***

***Powierzchnia dojazdów i dojazdów stanowi: 32,707% pow. objętej zakresem oprac.***

***Powierzchnia biologicznie czynna : 47,76% pow. objętej zakresem oprac.***

WARUNKI ZAWARTE W DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU SĄ SPEŁNIONE

<b>PROJEKTANT</b>	mgr inż. arch. Monika Orsetti - Skwarczyńska Nr upr. Bud. 887/Lb/71 upr. bud. w specjalności architektonicznej	
<b>SPRAWDZIŁ</b>	mgr inż. arch. Jacek Kapusta UAN-II-K-8386/137/86 upr. bud. w specjalności architektonicznej	