

# OPIS TECHNICZNY

**do projektu zagospodarowania działki nr 176/2, obr. Dobieszyn,  
26-804 Stromiec, ul. Leśna, pow. białobrzeski, woj. mazowieckie.**

## 1. Przedmiot zamierzenia budowlanego i podstawa prawna opracowania

Budowa budynku usługowo-handlowego – ambulatorium z punktem aptecznym wraz z bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości płynne i rozbiórka istniejących budynków: usługowego i gospodarczego (wysokość budynków nie przekracza dwukrotności odległości od granicy z działką sąsiadującą).

- Uchwała XIV/63/2003 Rady Gminy Stromiec z dnia: 11 grudnia 2003r. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec.

- mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500, aktualna na rok 2019; wykonana przez geodetę uprawnionego, zarejestrowana w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,

-obowiązujące przepisy i normatywy w załączeniu prawa budowlanego (Dz.U. z 2020r. poz. 1333 z późniejszymi zmianami).

## 2. Istniejące zagospodarowanie terenu.

Działka nr 176/2 znajduje się we wsi Dobieszyn, w gminie Stromiec, pow. białobrzeski przy ul. Leśnej. Teren jest zabudowany **budynkiem usługowym** o wys. ok 7,5m i oddalonym 4m od granicy z sąsiadem (**nr1 – przeznaczonym do rozbiórki**), **budynkiem gospodarczym** o wys. ok 2,5m oddalonym 1,5m od granicy z sąsiadem (**nr2 – przeznaczonym do rozbiórki**) i uzbrojony w media.

Do projektowanego budynku jest możliwość doprowadzenia: energii elektrycznej i wody.

Obsługa komunikacyjna na działkę odbywa się z drogi gminnej ul. Leśnej za pomocą istniejącego zjazdu od południowej strony terenu inwestycji.

Teren inwestycji graniczy z *niezabudowaną działką*, od strony:

północnej dz. nr 168,

południowej dz. nr 200, ul. Leśna – droga gminna,

wschodniej dz. nr 175.

Teren inwestycji graniczy z *zabudowaną działką*, od strony:  
zachodniej dz. nr 176/4.

### 3. Projektowane zagospodarowanie terenu.

Na działce projektuje się **budowę budynku handlowo-usługowego – ambulatorium z punktem aptecznym (nr 3)** usytuowany w odległości 4,00 m od zachodniej granicy działki (D-A, dz. nr 176/4). W miejscu istniejącego budynku gospodarczego (nr2) przeznaczonym do rozbiórki oraz istniejących zbiorników na nieczystości płynne, które należy zasypać. Do odprowadzenia ścieków socjalnych projektuje się **bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne** do 10m<sup>3</sup> oznaczony **nr 5** w odległości od pokryw i wylotów wentylacji min. 15,00 m od granic z działkami sąsiadującymi. W sprawie lokalizacji zbiornika od drogi uzyskano odstępstwo. Projektuje się **miejsce na odpady stałe (nr 6)**, jako utwardzony plac o wymiarach min. 2 m x 2 m z pojemnikami służącymi do czasowego gromadzenia odpadów i możliwością ich segregacji.

Istniejąca **brama wjazdowa (nr 4)** na działkę znajduje się od strony południowej. Projektuje się powierzchnie utwardzone jako **ciągi pieszo jezdne, piesze i tarasy** oznaczone na części graficznej **nr 7 i kolorem szarym**, a także **6 stanowisk parkingowych dla pojazdów osobowych (nr 8)**, w tym jedno przeznaczone dla **osób niepełnosprawnych**.

Dojścia i dojazdy wykonane z kostki brukowej na podsypce piaskowo-cementowej. Wody opadowe z dachu odprowadzane na nieutwardzony teren biologicznie czynny (nr 9 i kolor zielony), bez zalewania działek sąsiadujących.

Istniejąca zieleń niska nieurządzona nie koliduje z projektowanym budynkiem.

Masy ziemne powstałe z wykopu pod projektowany budynek rozproszony zostaną na terenie własnej działki.

### 4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania.

<b>Powierzchnia terenu objętego wnioskiem</b>	1047 m <sup>2</sup>	100,00%	
<b>Powierzchnia zabudowy budynku projektowanego</b>	232,63 m <sup>2</sup>	22,22%	
<b>Powierzchnia zabudowy istniejąca do rozbiórki</b>	37,25+145,59 182,84 m <sup>2</sup>	17,46%	

<b>Powierzchnia utwardzona</b>	411,62 m <sup>2</sup>	39,31%	
<b>Powierzchnia biologicznie czynna</b>	402,75 m <sup>2</sup>	38,47%	

## 5. Informacje i dane.

### 5.1 Rejestr zabytków i ochrona na podstawie ustaleń M.P.Z.P.

Działka dla której przewiduje się projektowane zagospodarowanie **nie jest wpisana do rejestru zabytków i nie jest obciążona ochroną prawną.**

### 5.2 Wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego.

Działka dla której przewiduje się projektowane zagospodarowanie **nie znajduje się na terenie górniczym, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

### 5.3 Zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia.

Projektowany budynek **nie stworzy zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników oraz nie ogranicza osób trzecich.** W przypadku kolizji wartościowego drzewostanu i zieleni z projektowanym budynkiem należy uzyskać zgodę Wojewody Mazowieckiego na jej usunięcie.

### 5.4 Dostępność budynku dla osób niepełnosprawnych.

Budynek dostępny będzie dla osób niepełnosprawnych poprzez wejście główne do każdego z lokali. W części budynku przeznaczonej na ambulatorium zlokalizowane będzie ogólnodostępne wc dla osób niepełnosprawnych.

Przed wejściem do budynku zapewniono 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

## 6. Warunki ochrony p.poż.

### Kategoria zagrożenia ludzi.

Budynek zalicza się do kategorii ZL III zagrożenia ludzi.

## **Odporność ogniowa budynku i poszczególnych elementów budowlanych.**

Klasa odporności pożarowej budynku (budynek niski jedna kondygnacja) -"D".

Odporność ogniowa poszczególnych elementów budowlanych:

główna konstrukcja nośna – R 30

konstrukcja dachu - NRO

strop – REI 30

ściany zewnętrzna – EI 30

ściany działowe – NRO

przekrycie dachu – NRO

## **Wszystkie elementy projektowanej budowy spełniają powyższe wymagania.**

-W budynku nie występują pomieszczenia ani strefy zagrożenia wybuchem.

-Długość przejścia ewakuacyjnego nie przekracza 40 m.

-Długość dośń ewakuacyjnych nie przekracza 60 m, a w tym nie więcej niż 20 m na poziomej drodze ewakuacyjnej, nie jest wymagana instalacja tryskaczowa.

-Obiekt wyposażony w podręczny sprzęt gaśniczy w postaci 2 kg gaśnicy proszkowej typu ABC przypadającej na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni strefy pożarowej w budynku ZLIII

-Szerokość drzwi ewakuacyjnych z budynku min. 100 cm, a z pomieszczeń 90 cm otwierane na zewnątrz. Z pomieszczeń na pobyt stały do 3 osób 80 cm.

-Należy zamontować główny przeciwpożarowy wyłącznik prądu.

-Do zewnętrznego gaszenia pożaru należy wykorzystywać projektowany hydrant zewnętrzny DN 80 w odległości do 30m od budynku na dz. nr 200 – ul. Leśna.

-Budynek niski, jednokondygnacyjny, ZLIII, o powierzchni nie przekraczającej 1000m<sup>2</sup>, nie wymagana jest wewnętrzna instalacja hydrantowa.

-Wszystkie elementy budynku należy wykonać z materiałów NRO.

-Dojazd do budynku jest zapewniony i możliwy.

## **7. Inne niezbędne dane.**

Nie dotyczy.

## 8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Teren inwestycji graniczy z *niezabudowaną działką*, od strony:

północnej dz. nr 168,

południowej dz. nr 200, ul. Leśna,

wschodniej dz. nr 175.

Teren inwestycji graniczy z *zabudowaną działką*, od strony:

zachodniej dz. nr 176/4 – najbliższej usytuowany budynek usługowy w odległości około 8,40m od projektowanego budynku.

Projektowana budowa zlokalizowana jest poza wyznaczonymi w M.P.Z.P. liniami zabudowy. Odległość budynku od sąsiadujących działek jest zgodna z ustaleniami M.P.Z.P. oraz § 12 uwzględniając § 13, 40, 60 i 271-273 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. z 2019r., poz. 1065/.

Ze względu na uzyskane odstępstwo od WT w sprawie odległości pokryw i wylotów wentylacji ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, lokalizuje je się w mniejszej odległości od drogi lub ciągu pieszego (wymagane 7,5m), przez co obejmuje się działkę drogową nr 200 obszarem oddziaływania poprzez naruszenie § 36 par. 1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. z 2019r., poz. 1065/.

Po powyższej analizie uwzględniającej przepisy, które mogłyby wprowadzić jakiegokolwiek ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym w zabudowie nieruchomości znajdujących się w otoczeniu terenu inwestycji i na ich podstawie wyznaczono **obszar oddziaływania inwestycji, który obejmuje teren inwestora objęty wnioskiem (dz. nr 176/2) i drogę gminną, działkę nr 200.**

Projektowana inwestycja nie narusza stanu własności ani możliwości zabudowy działek sąsiadujących.

**Projektant:** mgr inż. arch. Adrian Kobza  
MA/026/19

**Sprawdzający:** mgr inż. arch. Witold Malmon  
GP-III-7342/130/91
