

**ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI NR EWID. 79/2  
Z OBRĘBU 20 PRZY UL. ARMII KRAJOWEJ 21  
- TEREN PRZYCHODNI MIEJSKIEJ NR 2 W SULEJÓWKU**

na, które składają się: 15 miejsc postojowych, budynek gospodarczy wraz ze śmietnikiem, zadaszenie 2 z 15 miejsc postojowych, utwardzenia terenu (jezdnia manewrowa, chodniki, plac) wraz z odwodnieniem, oświetlenie terenu, zieleń z elementami małej architektury, przebudowa istniejącego ogrodzenia oraz rozbiórka budynku kotłowni z kominem i wiaty śmietnikowej

## **PROJEKT BUDOWLANY**

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO: **III** (budynek gospodarczy wraz ze śmietnikiem), **IV** (wjazd/zjazd), **VIII** (zadaszenie 2 z 15 miejsc postojowych, budowa murków ogrodzenia, przebudowa istniejącego ogrodzenia, przebudowa opasek, zieleń z elementami małej architektury), **XXII** (15 miejsc postojowych), **XXV** (jezdnia manewrowa, chodniki z dojazdami, plac przed budynkiem), **XXVI** (sieci: elektroenergetyczna – oświetlenie terenu i istniejącego budynku, podłączenia zasilania budynku gospodarczego oraz szlabanu; wodociągowa – podłączenia budynku gospodarczego, kanalizacyjna z elementami odwodnienia – podłączenia budynku gospodarczego, wpust ściekowy, przykanalik, studnia chłonna)

INWESTYCJA NA DZIAŁCE EWIDENCYJNEJ: nr działki **79/2**, nr obrębu 141215\_1.0020

INWESTOR / ZAMAWIAJĄCY:

**SAMODZIELNY PUBLICZNY ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ W SULEJÓWKU**  
UL. IDZIKOWSKIEGO 7B  
05 - 070 SULEJÓWEK

JEDNOSTKA PROJEKTOWANIA – GENERALNY PROJEKTANT:

**ARP PROJEKT WIESŁAW PAULSKI**  
UL. STARZYŃSKIEGO 14B  
05 - 075 WARSZAWA – WESOŁA

AUTORZY OPRACOWANIA:

**PROJEKTANT GŁÓWNY oraz PROJEKTANCI i SPRAWDZAJĄCY CZĘŚCI BRANŻOWYCH PROJEKTU**

BRANŻA	PROJEKTANT GŁÓWNY	NR UPRAWNIEŃ	PODPIS
Architektoniczna	mgr inż. arch. Wiesław Paulski	Wa-260/93	
BRANŻA	SPRAWDZAJĄCY branżowy	NR UPRAWNIEŃ	
Architektoniczna	mgr inż. arch. Artur Materńko	MA/016/05	
BRANŻA	PROJEKTANT branżowy	NR UPRAWNIEŃ	
Drogowa	mgr inż. Paweł Batóg	PDK/0076/PWOD/09	
BRANŻA	SPRAWDZAJĄCY branżowy	NR UPRAWNIEŃ	
Drogowa	mgr inż. Jarosław Badach	MAZ/0136/POOD/12	
BRANŻA	PROJEKTANT branżowy	NR UPRAWNIEŃ	
Architektura krajobrazu	dr inż. Michał Skrobot	6977/2007	
BRANŻA	SPRAWDZAJĄCY branżowy	NR UPRAWNIEŃ	
Architektura krajobrazu	mgr inż. Beata Rothimel	7171/2008	
BRANŻA	PROJEKTANT branżowy	NR UPRAWNIEŃ	
Elektryczna	mgr inż. Marcin Śliwiński	SWK/POOE/0102/12	
BRANŻA	SPRAWDZAJĄCY branżowy	NR UPRAWNIEŃ	
Elektryczna	inż. Marian Żaboklicki	St-1647/74	
BRANŻA	PROJEKTANT branżowy	NR UPRAWNIEŃ	
Wodno - kanalizacyjna	inż. Mariusz Borzym	MAZ/0056/POOS/12	
BRANŻA	SPRAWDZAJĄCY branżowy	NR UPRAWNIEŃ	
Wodno - kanalizacyjna	mgr inż. Piotr Modrakowski	MAZ/0422/POOS/09	

Data opracowania – 27 stycznia 2017 r.

Data wprowadzenia korekt – 30 marca 2017 r.

**Egzemplarz NR 1/4**

# OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 20 ust. 4 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 roku poz. 290 z późniejszymi zmianami), niżej podpisani wspólnie oświadczają, że:

## PROJEKT BUDOWLANY

### **ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI NR EWID. 79/2 Z OBRĘBU 20 PRZY UL. ARMII KRAJOWEJ 21 - TEREN PRZYCHODNI MIEJSKIEJ NR 2 W SULEJÓWKU**

#### **- opracowanie drogowe**

sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami  
oraz zasadami wiedzy technicznej

<p>Projektant</p> <p><b>mgr inż. Paweł Batóg</b></p> <p>Uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności drogowej</p> <p><b>PDK/0076/PWOD/09</b></p> <p>nr członkowski izby samorządu zawodowego <b>MAZ/BD/0615/09</b></p>	<p>Sprawdzający</p> <p><b>mgr inż. Jarosław Badach</b></p> <p>Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności drogowej</p> <p><b>MAZ/0136/POOD/12</b></p> <p>nr członkowski izby samorządu zawodowego <b>MAZ/BD/0549/12</b></p>
<p>pieczęć i podpis</p>	<p>pieczęć i podpis</p>

27 stycznia 2017 r.

30 marca 2017 r.

## **ZAWARTOŚĆ PROJEKTU BUDOWLANEGO**

(PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU oraz PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY)

CZĘŚĆ 1	PROJEKT DROGOWY	
CZĘŚĆ 2	PROJEKT ZIELENI I MAŁEJ ARCHITEKTURY	
CZĘŚĆ 3	PROJEKT INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH	
CZĘŚĆ 4	PROJEKT INSTALACJI WODNO - KANALIZACYJNYCH	
CZĘŚĆ 5	PROJEKT ARCHITEKTONICZNY	

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWAŃ - CZĘŚCI:

<b>CZĘŚĆ 1</b>	<b>PROJEKT DROGOWY</b>	
1.	Strona tytułowa.....	1
2.	Oświadczenie projektanta i sprawdzającego.....	2
3.	Zawartości Projektu Budowlanego (spis zawartości opracowań).....	3
4.	Spis treści Opisu Technicznego.....	4
5.	Opis Techniczny.....	5
6.	Uprawnienia i przynależności do OIIB projektanta i sprawdzającego.....	14
7.	Uzgodnienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.....	17A
8.	Część rysunkowa.....	18
9.	Mapa do celów projektowych – skala 1:500.....	25
10.	Opinia geotechniczna.....	26
<b>CZĘŚĆ 2</b>	<b>PROJEKT ZIELENI I MAŁEJ ARCHITEKTURY</b>	
1.	Strona tytułowa.....	33
2.	Oświadczenie projektanta i sprawdzającego.....	34
3.	Spis treści Części Opisowej.....	35
4.	Opis Techniczny.....	36
5.	Część rysunkowa.....	43
6.	Zaświadczenia i dyplom projektanta i sprawdzającego.....	44
<b>CZĘŚĆ 3</b>	<b>PROJEKT INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH</b>	
1.	Strona tytułowa.....	46
2.	Oświadczenie projektanta i sprawdzającego.....	47
3.	Uprawnienia i przynależności do OIIB projektanta i sprawdzającego.....	48
4.	Opis Techniczny.....	52
5.	Część rysunkowa.....	54
<b>CZĘŚĆ 4</b>	<b>PROJEKT INSTALACJI WODNO - KANALIZACYJNYCH</b>	
1.	Strona tytułowa.....	55
2.	Oświadczenie projektanta i sprawdzającego.....	56
3.	Uprawnienia i przynależności do OIIB projektanta i sprawdzającego.....	57
4.	Opisy Techniczne (instalacja wodociągowa, kanalizacja sanitarna).....	62
5.	Część rysunkowa.....	66
<b>CZĘŚĆ 5</b>	<b>PROJEKT ARCHITEKTONICZNY oraz Projekt rozbiórki</b>	
1.	Strona tytułowa.....	67
2.	Spis zawartości.....	69
3.	Załączniki: Oświadczenie projektantów i sprawdzających.....	71
4.	Uprawnienia i przynależności do OIIB projektantów i sprawdzających.....	73
5.	Informacja BIOZ.....	82
6.	Część opisowa.....	85
7.	Część rysunkowa.....	103

## SPIS TREŚCI OPISU TECHNICZNEGO

1.	Inwestor .....	5
2.	Przedmiot opracowania .....	5
3.	Podstawa opracowania .....	5
4.	Cel i zakres opracowania .....	5
5.	Opis inwestycji .....	6
5.1.	Przedmiot inwestycji .....	6
5.2.	Istniejący stan zagospodarowania terenu .....	6
5.2.1.	Opis stanu istniejącego .....	6
5.2.2.	Dostęp do drogi publicznej .....	6
5.3.	Projektowane zagospodarowanie terenu .....	6
5.3.1.	Układ komunikacyjny .....	7
5.3.2.	Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu oraz obliczenia powierzchni – bilans terenu, wskaźnik intensywności zabudowy .....	7
6.	Opis stanu projektowanego .....	10
6.1.	Parametry techniczne .....	10
6.2.	Konstrukcja nawierzchni .....	10
6.3.	Odwodnienie .....	10
6.4.	Ogrodzenie oraz Murki (rozbiórka istniejące ogrodzenia i budowa / przebudowa istniejącego) .....	10
6.5.	Drzewa – wcinka pni drzew .....	11
7.	Zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników .....	11
8.	Informacja o obszarze oddziaływania obiektów .....	11
9.	Ochrona konserwatorska, wpis do rejestru zabytków, inne formy ochrony .....	11
10.	Kategoria geotechniczna obiektu .....	11
10.1.	Charakterystyka warunków gruntowych .....	11
10.2.	Określenie kategorii geotechnicznej .....	11
11.	Podstawowe akty prawne .....	12
12.	Warunki techniczne projektowania inwestycji .....	12

## **OPIS TECHNICZNY**

### **1. Inwestor**

#### **SAMODZIELNY PUBLICZNY ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ W SULEJÓWKU**

UL. IDZIKOWSKIEGO 7B

05 – 070 SULEJÓWEK

### **2. Przedmiot opracowania**

Niniejsze opracowanie jest projektem budowlanym wielobranżowym sporządzonym dla zadania inwestycyjnego - ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI NR EWID. 79/2 Z OBRĘBU 20 PRZY UL. ARMII KRAJOWEJ 21 - TEREN PRZYCHODNI MIEJSKIEJ NR 2 W SULEJÓWKU na, które składają się: 15 miejsc postojowych, budynek gospodarczy wraz ze śmietnikiem, zadaszenie 2 z 15 miejsc postojowych, utwardzenia terenu (jezdni manewrowa, chodniki, plac) wraz z odwodnieniem, oświetlenie terenu, zieleni z elementami małej architektury, przebudowa istniejącego ogrodzenia oraz rozbiórka budynku kotłowni z kominem i wiaty śmietnikowej.

### **3. Podstawa opracowania**

- Umowa na wykonanie prac projektowych nr 156/2016 zawarta 16.05.2016 r.
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części Miasta Sulejówka – Uchwała Nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 czerwca 2008 r.
- Uzgodnienia i wytyczne inwestorskie
- Mapa do celów projektowych skala 1:500, sporządzona przez uprawnionego geodetę i przyjęta do zasobów pod nr P.1412.2016.4053
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2016 r. poz. 290. ze zm.)
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz.U. z 2016 r. poz. 1440. ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 462 z późn. zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016.124 z dnia 29 stycznia 2016 r.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12.kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422).
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r. poz.463)
- Opinia geotechniczna dotycząca warunków gruntowo-wodnych w strefie projektowanej przebudowy układu komunikacyjnego na terenie Przychodni Miejskiej nr 2 przy ul. Armii Krajowej 21 w Sulejówku.
- Projekty pozostałych branż stanowiących odrębne części opracowywanej dokumentacji dla Inwestycji.
- Obowiązujące przepisy techniczno-budowlane i normy.

### **4. Cel i zakres opracowania**

Celem opracowania jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie infrastruktury drogowej, zagospodarowania zieleni wraz z małą architekturą, sieci (instalacji) elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej (sanitarnej) oraz architektonicznej dla zagospodarowania działki nr 79/2 z obrębu 20 przy ul. Armii Krajowej 21 – teren Przychodni Miejskiej nr 2 w Sulejówku. Opracowanie obejmuje: ciągi piesze wraz z placem przed budynkiem przychodni, drogę (jezdnie) manewrową wraz z przyległymi do niej miejscami postojowymi, budynek gospodarczy wraz ze śmietnikiem, zadaszenie 2 z 15 miejsc postojowych (budowa), budynek kotłowni z kominem oraz wiaty śmietnikowa (rozbiórka), oświetlenie terenu działki, zagospodarowanie zielenią wraz z elementami małej architektury, przebudowa istniejącego ogrodzenia. Budowa wszystkich tych elementów będzie służyła zapewnieniu niezbędnej obsługi komunikacyjnej pieszo – jezdnej i parkingowej terenu działki przychodni oraz wykorzystaniu pełnych funkcji gospodarczych obiektów.

## **5. OPIS INWESTYCJI**

### **5.1. Przedmiot inwestycji**

Przedmiotem inwestycji jest wykonanie kompleksowego zagospodarowania terenu Przychodni Miejskiej nr 2 w Sulejówku. Granice terenu Inwestycji objęte wnioskiem Pozwolenia na Budowę oznaczono na Projekcie Zagospodarowania Terenu linią przerywaną z oznaczonymi dużymi literami wierzchołkami załamania granicy działki.

### **5.2. Istniejący stan zagospodarowania terenu**

#### **5.2.1. Opis stanu istniejącego**

Przychodnia Miejska nr 2 zlokalizowana jest przy ulicy Armii Krajowej 21 w Sulejówku. Przychodnia zbudowana została w drugiej połowie XX wieku (brak dokładniejszych danych na ten temat).

Budynek w części frontowej jest trzykondygnacyjny, a w części tylnej dwukondygnacyjny, całość bez podpiwniczenia. Budynek mieści gabinety internistyczne i specjalistyczne, pomieszczenia rehabilitacji ruchowej oraz pomieszczenia administracji, pomieszczenia gospodarcze i techniczne.

Komunikację wewnętrzną stanowi klatka schodowa usytuowana centralnie, w wyższej części budynku oraz szerokie korytarze – hole na każdej kondygnacji.

Wejście główne zlokalizowane jest od frontu budynku, na osi korytarza – holu i składa się z następujących elementów:

- zadaszonego podestu przed drzwiami wejściowymi, na który prowadzą 2 schodki zewnętrzne i pochylnia o wysokości 30 cm,
- przedsionka wejściowego, wydzielonego przeszklonymi ściankami stalowymi z drzwiami dwuskrzydłowymi.

Na terenie inwestycji występuje duża ilość drzew o bardzo różnej wartości przyrodniczej oraz zieleń niska i krzewy. Na terenie działki znajdują się dwa długie uschnięte pnie drzew przewidziane do wycinki.

#### **5.2.2. Dostęp do drogi publicznej**

Działka nr 79/2 na, której planowana jest Inwestycja ma dostęp do drogi publicznej, którą jest ul. Armii Krajowej oraz ul. Elizy Orzeszkowej poprzez istniejące zjazdy / wyjazdy. Istniejące zjazdy / wyjazdy mają parametry geometryczne (promień łuków, szerokość) i konstrukcyjne nawierzchni w pełni wystarczające zapewnieniu prawidłowej obsługi komunikacyjnej działki zamierzenia inwestycyjnego z drogą publiczną.

### **5.3. Projektowane zagospodarowanie terenu**

Układ komunikacji pieszo - jezdnej, ukształtowanie terenu i zieleń, budynki kubaturowe oraz oświetlenie są tak zaprojektowane, aby tworzyły spójną całość z istniejącym zagospodarowaniem i w maksymalny sposób zachowały charakter działki.

### 5.3.1. Układ komunikacyjny

#### Układ komunikacji na terenie działki

Projektowany ciąg pieszo - jezdni biegnący w obrębie działki inwestycyjnej nr 79/2 dochodzi do styku granica działki / granica pasa drogowego / ogrodzenie działki ul. Elizy Orzeszkowej i w połączeniu z istniejącą nawierzchnią (w granicy pasa drogowego) zapewniają komunikacyjny dostęp do drogi publicznej. Na obecnym etapie zapewnienia dojazdu (dostępu) działki do drogi publicznej nie zachodzi konieczność przebudowy istniejącego zjazdu (od ul. Orzeszkowej) w granicach pasa drogowego a jedynie zmiana jego lokalizacji.

Istniejące zjazdy na działkę z drogi publicznej od ul. Orzeszkowej jak również od ul. Armii Krajowej będą wykorzystywane jako miejsca postojowe a w przyszłości zostaną przebudowane zgodnie z propozycją koncepcyjną.

Wjazd i wejście na teren inwestycji zaprojektowano od ulicy Elizy Orzeszkowej poprzez „przesunięcie” istniejącego zjazdu (zmiana lokalizacji) oraz nowym wejściem (murki z cegły). Murki ceglane nawiązują do starych istniejących wejść od ul. Orzeszkowej oraz Armii Krajowej.

Rzędne dróg, placów i chodników dostosowano do rzędnych posadzek zachowanych obiektów przychodni. Rzędne budowanej infrastruktury komunikacyjnej oraz kubaturowej ustalono jako zbliżone do stanu obecnego w celu zachowania w maksymalnym stopniu cennego drzewostanu.

Na terenie inwestycji zaprojektowano 15 wydzielonych miejsc postojowych dla personelu przychodni, karetek oraz w razie potrzeby gości. Nawierzchnie miejsc postojowych, drogi (jezdni) manewrowej, placu przed budynkiem oraz chodników będą wykonane z betonowej kostki brukowej.

Układ drogowy umożliwia w pełni równoczesny harmonijny ruch samochodowy, rowerowy i pieszy.

#### Nawierzchnia drogi (jezdni), ciągów pieszo – jezdnych, miejsc postojowych

Planuje się realizację nawierzchni z betonowej kostki brukowej na całym obszarze projektowanego zagospodarowania. Szczegółowy projekt kształtu i wszystkich projektowanych nawierzchni dla inwestycji (w zakresie infrastruktury drogowej) jest przedstawiony w załącznikach rysunkowych: Plan sytuacyjny - rys. nr 2 oraz Przekroje normalne – rys nr 3 stanowiących integralną część opracowania drogowego.

### 5.3.2. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu oraz obliczenia powierzchni – BILANS TERENU, wskaźnik intensywności zabudowy

Działka nr ew. 79/2, obręb 20, **Pow.=2739m<sup>2</sup>**

1. Istniejący budynek Przychodni Miejskiej nr 2, **Pz=512m<sup>2</sup>**
2. Istniejący budynek kotłowni wraz kominem do wyburzenia, **Pz=112m<sup>2</sup>**
3. Istniejąca wiata śmietnikowa do wyburzenia, **Pz=9,5m<sup>2</sup>**

Razem istniejąca zabudowa kubaturowa , **Pow.=633,5m<sup>2</sup>**

(23,13% pow. działki)

Razem istniejąca zabudowa kubaturowa po rozbiórkach, **Pow.=112m<sup>2</sup> + 9,5m<sup>2</sup> = 121,5m<sup>2</sup>**

(4,44% pow. działki)

Razem projektowana zabudowa kubaturowa (projektowany budynek gospodarczy wraz ze śmietnikiem),  
**Pow.= 42m<sup>2</sup>**

(1,53% pow. działki)

Razem istniejące powierzchnie utwardzone po rozbiórkach (wszystkie powierzchnie ujęte na Planie rozbiórek zgodnie z rysunkiem nr 5) - **Pow.=627m<sup>2</sup>**

(22,89% pow. działki)

Razem istniejące powierzchnie utwardzone na działce (podjazdy, plac, wejścia do budynku) - **Pow.=81m<sup>2</sup>**

(2,96% pow. działki)

Razem powierzchnie projektowane utwardzone (wszystkie powierzchnie ujęte na Planie sytuacyjnym zgodnie z rysunkiem nr 2) - **Pow.=734 m<sup>2</sup>**

(26,80% pow. działki)

### **Obliczenia powierzchni – BILANS TERENU**

Dane wyjściowe do wyliczeń:

1. Powierzchnia całkowita działki nr ew. 79/2, obręb 20, **Pow.=2739m<sup>2</sup>**
2. Powierzchnia istniejącej zabudowy kubaturowej - budynek Przychodni Miejskiej nr 2, **Pz=512m<sup>2</sup>**
3. Powierzchnie istniejące utwardzone na działce (podjazdy, plac, wejścia do budynku), **Pow.=81m<sup>2</sup>**
4. Powierzchnia projektowanej zabudowy kubaturowej (projektowany budynek gospodarczy wraz ze śmietnikiem), **Pow.= 42m<sup>2</sup>**
5. Powierzchnie projektowane utwardzone na działce (wszystkie powierzchnie ujęte na Planie sytuacyjnym zgodnie z rysunkiem nr 2), **Pow.=734 m<sup>2</sup>**

Suma istniejących powierzchni zabudowy kubaturowej oraz utwardzeń jako częściowa wartość przyjęta do obliczeń minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki:

$$512m^2 + 81m^2 = 593 m^2$$

Suma projektowanych powierzchni zabudowy kubaturowej oraz utwardzeń jako częściowa wartość przyjęta do obliczeń minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki:

$$42m^2 + 734 m^2 = 776 m^2$$

Suma wszystkich powierzchni zabudowy kubaturowej oraz utwardzeń (istniejących i projektowanych) jako końcowa wartość przyjęta do obliczeń minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki:

$$512m^2 + 81m^2 + 42m^2 + 734 m^2 = 1369 m^2$$

### **BILANS TERENU**

1. Całkowita powierzchnia zabudowy kubaturowej oraz utwardzeń (istniejących i projektowanych) na działce wynosi - **1369 m<sup>2</sup>**
2. Całkowita powierzchnia pozostałego terenu działki („teren zielony” powierzchnie nieutwardzone) wynosi:  
**2739m<sup>2</sup> - 1369 m<sup>2</sup> = 1370 m<sup>2</sup>**

„Teren zielony” (powierzchnie nieutwardzone) - **Pow.=1370 m<sup>2</sup>** stanowi **50,02% powierzchni działki**  
– zapisy MPZP dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (**50% -1369,5m<sup>2</sup>**) zostały spełnione.



### Wskaźnik intensywności zabudowy

Zgodnie z zapisami § 134 pkt 2., pkt 3., pkt 4. obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miasta Sulejówka, uchwalonego Uchwałą Nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 czerwca 2008 r. **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** dla działki inwestycyjnej będącej przedmiotem opracowania - teren usług z zakresu ochrony zdrowia UZ ustalono jako **1,0.**, **maksymalną wysokość zabudowy – 12 m oraz maksymalną ilość kondygnacji – 3.**

Dane liczbowe dla istniejącego budynku Przychodni Miejskiej nr 2:

a)

	<b>Pow. zabudowy</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Pow. użytkowa</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Pow. całkowita</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Kubatura</b> [m <sup>3</sup> ]
Parter		401	503	1623
I piętro		393	497	1700
II piętro		202	275	944
<b>Razem</b>	<b>512</b>	<b>996</b>	<b>1275</b>	<b>4267</b>

b)

- powierzchnia działki 79/2: 2739 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy: 512 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa: 996 m<sup>2</sup>
- kubatura: 4267 m<sup>3</sup>
- wysokość budynku (od poziomu terenu do poziomu kalenicy): 11,85 m (zgodne z § 134 pkt 3 MPZP)
- ilość kondygnacji: 3 kondygnacje nadziemne – parter, I piętro, II piętro (zgodne z § 134 pkt 4 MPZP)
- wysokość kondygnacji brutto: 3,24, 3,42 m

Budynek zalicza się do grupy budynków niskich (N).

Dane liczbowe dla projektowanego budynku gospodarczego wraz ze śmietnikiem:

- powierzchnia działki 79/2: 2739 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy: 42 m<sup>2</sup>
- powierzchnia całkowita: 42 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa: 30,80 m<sup>2</sup>
  - a) pomieszczenie gospodarcze – 11,70 m<sup>2</sup>
  - b) pomieszczenie gospodarcze – 9,30 m<sup>2</sup>
  - c) śmietnik – 8,10 m<sup>2</sup>
  - d) pomieszczenie na odpady medyczne – 1,70 m<sup>2</sup>
- kubatura: 123,90 m<sup>3</sup>
- wysokość budynku: 2,95 m (**warunek spełniony**)
- **- zgodne z § 134 pkt 3 MPZP)**
- ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna – „parterowa” (**warunek spełniony - zgodne z § 134 pkt 4 MPZP)**

Budynek zalicza się do grupy budynków niskich (N).

Wyliczenie **wskaźnika intensywności zabudowy** dla całej działki nr 79/2, obręb 20:

Suma powierzchni całkowitych budynku istniejącego Przychodni oraz projektowanego gospodarczego:

503 m<sup>2</sup> (parter istn. budynku) + 497 m<sup>2</sup> (I piętro istn. budynku) + 275 m<sup>2</sup> (II piętro istn. budynku) + 42 m<sup>2</sup> (projektowany budynek gospodarczy wraz ze śmietnikiem) = **1317 m<sup>2</sup>**

Wskaźnika intensywności zabudowy = suma powierzchni całkowitych budynku istniejącego Przychodni oraz projektowanego gospodarczego podzielona przez powierzchnię całkowitą działki -  $1317 \text{ m}^2 : 2739 \text{ m}^2 = 0,49$

**Wskaźnika intensywności zabudowy** dla całej działki nr 79/2, obrębu 20 = **0,49** – zapisy § 134 pkt 2., MPZP dotyczące maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy – 1,0 **zostały spełnione**.

## **6. Opis stanu projektowanego**

### **6.1. Parametry techniczne**

#### **Drogi (jezdnie) manewrowe, ciągi pieszo – jezdne**

- |  |                   |
|--|-------------------|
| • klasa techniczna drogi                   | - D               |
| • prędkość projektowa                      | - 30 km/h         |
| • kategoria ruchu                          | - KR2             |
| • pochylenie poprzeczne                    | - 2%              |
| • szerokość jezdni                         | - 2.5 m do 5,25 m |
| • szerokość ciągów pieszych                | - 2.0 m           |
| • rzędna bezwzględna dowiązań i posadowień | - 110.10          |

### **6.2. Konstrukcja nawierzchni**

Konstrukcje nawierzchni zaprojektowano dla grup nośności podłoża G1 i G2 dla głębokości przemarzania gruntów –  $h_z = 1 \text{ m}$ .

- 6.2.1. Drogi stale używane przez samochody osobowe ze sporadycznym parkowaniem pojazdów ciężarowych – kategoria ruchu KR2 – zgodnie z załącznikiem rysunkowym – Przekroje normalne (rys nr 3).
- 6.2.2. Miejsca postojowe używane wyłącznie przez samochody osobowe – kategoria ruchu KR1 - zgodnie z załącznikiem rysunkowym – Przekroje normalne (rys nr 3).
- 6.2.3. Ciągi piesze oraz dojścia do budynków - zgodnie z załącznikiem rysunkowym – Przekroje normalne (rys nr 3).

### **6.3. Odwodnienie**

Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni drogi (jezdni), ciągów pieszych oraz parkingów zapewnione jest spadkami poprzecznymi powierzchniowo lub do wpustu ściekowego. W miejscach powierzchni zamkniętych, zaniżeń terenowych zachodzi konieczność odwadniania ściekami otwartymi do wpustu i studni chłonnej. Dla zachowania istniejącego charakteru działki ograniczono wykonywanie instalacji odwadniających do minimum (wpust ściekowy oraz studnia chłonna), a odwodnienie powierzchniowe z przesiekaniem wód opadowych włąb do warstw przepuszczalnych gruntów rodzimych przyjęto jako „naturalny” i funkcjonujący dla tego terenu od lat sposób odwodnienia.

### **6.4. Ogrodzenie oraz Murki (rozbiórka istniejące ogrodzenia i budowa / przebudowa istniejącego)**

Cały teren działki inwestycyjnej jest ogrodzony. Ogrodzenie ma charakter ażurowy. Wykonane jest ono z metalowych paneli szczelkowych posadowionych na niskiej podmurówce. Przerwy w ogrodzeniach to murowane ceglane murki nawiązujące charakterem do budynku elewacji Przychodni. Od strony ul. Elizy Orzeszkowej oraz ul. Armii Krajowej stanowią one wraz furtkami wejścia na teren Przychodni.

Z powodu złego stanu cegieł, z których są wykonane 4 murki „wejściowe” zostaną one rozebrane wraz z podmurówkami i wybudowane nowe – z nowej cegły lub cegły rozbiórkowej (budynek kotłowni) i w lokalizacji zgodnej z planem sytuacyjnym. Nowo budowane murki mają w pełni oddawać charakter pierwotny murków sprzed rozbiórki. Mają zachować wszystkie parametry (długość, szerokość, wysokość) takie jak w stanie istniejącym. Ze względu na zmianę ciągów komunikacyjnych korekcie ulegnie jedynie rozstaw murków w świetle – 2m. Między murkami zamontowane zostaną nowe furtki.

Od strony ul. Elizy Orzeszkowej oraz ul. Armii Krajowej na teren Przychodni można obecnie wjechać wjazdami na, których zlokalizowano szlabany. W związku z tym, że projektowane zagospodarowanie działki zmienia obecnie funkcjonujący układ komunikacyjny (zamknięcie zjazdu od ul. Armii Krajowej oraz przesunięcie zjazdu/wjazdu od ulicy Elizy Orzeszkowej zachodzi konieczność miejscowej rozbiórki istniejącego panelowego szczelkowego ogrodzenia oraz budowy nowego. Idea budowy nowego ogrodzenia (lokalizacja zgodna z PZT oraz Projektem Drogowym) oparta jest na wykorzystaniu całego rozbiórkowego ogrodzenia do zaadoptowania go w nowej lokalizacji, tak aby w pełni utrzymać ciągłość „stylu” ogrodzenia. Tym samym nie zachodzi konieczność wprowadzania nowych elementów ogrodzenia odróżniających się od istniejącego. Budowę nowego ogrodzenia należy wykonać jako uciążlenie i połączenie ze starym ogrodzeniem. Całe budowane i przebudowywane ogrodzenie ma zachować charakter istniejącego (panele wraz z podmurówką).

## 6.5. Drzewa – wcinanie pni drzew

Na terenie działki inwestycyjnej znajdują się dwa uschnięte, przycięte i długie pnie drzew. Istniejący stan pni wskazuje na to, iż zachodziła konieczność wczesnych interwencji dendrologicznych (prowadzenie regularnych przycięć) prawdopodobnie z powodów fizycznych uszkodzeń lub chorobowych drzew.

Pnie zakłócają swym wyglądem ład drzewostanu działki. Ze względów bezpieczeństwa (bliskość chodnika przy ul. Armii Krajowej oraz projektowanych miejsc postojowych) jak również estetycznych pnie drzew zostaną wycięte. Wycinanie pni drzew nie będzie miało wpływu na sąsiadujące z nimi drzewa.

W związku z tym, że działka jest bardzo zadrzewiona, nie planuje się dodatkowych nasadzeń drzew po wycince dwóch pni.

## 7. Zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników

Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Obecnie nie istnieją i nie przewiduje się wystąpienia jakichkolwiek zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

## 8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektów

Obszar oddziaływania wszystkich obiektów projektowanego zagospodarowania – dla całego zamierzenia inwestycyjnego, tj.: teren wyznaczony w otoczeniu obiektów, w rozumieniu art 3. Ustawy Prawo Budowlane, zawiera się jedynie w granicy działki budowlanej nr 79/2 z obrębu 20 w Sulejówku.

Zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późniejszymi Zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. poz. 1422 z późniejszymi Zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010 nr 213 poz. 1397) z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 717) z późniejszymi zmianami.

W związku z przepisami w zakresie ochrony przeciwpożarowej, obszar oddziaływania projektowanych obiektów zagospodarowania działki (całego zamierzenia inwestycyjnego) ogranicza się tylko do działki inwestycyjnej, na której są one zlokalizowane.

W związku z przepisami w zakresie ochrony środowiska, obszar oddziaływania projektowanych obiektów zagospodarowania działki (całego zamierzenia inwestycyjnego) ogranicza się tylko do działki inwestycyjnej, na której są one zlokalizowane.

## 9. Ochrona konserwatorska, wpis do rejestru zabytków, inne formy ochrony

Działka będąca przedmiotem opracowania położona jest w granicy strefy ochrony konserwatorskiej „B”, obejmującej tereny osiedla Cechówka, w której przedmiotem ochrony są: układ urbanistyczny, charakter i gabaryty zabudowy oraz w której ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie tej strefy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Granicę strefy ochrony konserwatorskiej „B” ustalono zgodnie z § 47 pkt 2. obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miasta Sulejówka, uchwalonego Uchwałą Nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 czerwca 2008 r.

Obowiązek uzgodnienia wszelkich prac budowlanych prowadzonych na działce inwestycyjnej nr 79/2 obrębu 20 został spełniony na podstawie otrzymanego od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – POSTANOWIENIA nr 221/WN/17 z dnia 24.03.2017 r.

## 10. Kategoria geotechniczna obiektu

### 10.1. Charakterystyka warunków gruntowych

Na omawianym terenie działki inwestycyjnej występują **proste warunki gruntowe**. Stwierdzony poziom wód gruntowych poniżej projektowanego posadowienia obiektów. Posadowienie należy wykonać na rodzimym gruncie.

### 10.2. Określenie kategorii geotechnicznej

Zgodnie z Rozporządzeniem ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. „W sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych” (Dz. U. Z 2002 r. poz. 463) projektant wszystkie projektowane obiekty budowlane dla zamierzenia inwestycyjnego określa **jako pierwszej kategorii geotechnicznej**.

## 11. Podstawowe akty prawne

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2016 r. poz. 290. ze zm.)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2015 nr 0 poz. 909 Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 czerwca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych)
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (j.t.Dz.U. z 2016 r. poz. 422, 586, 903, 1020.)
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2015 nr 0 poz. 870 Ustawa z dnia 13 września 2013 r. o zmianie ustawy o drogach publicznych)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. 2014 nr 0 poz. 1101 Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. 2015 nr 0 poz. 122 Ustawa z dnia 15 stycznia 2015r. o zmianie ustawy o odpadach oraz niektórych innych ustaw)
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne ( Dz.U. 2015 nr 0 poz. 469 Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo wodne)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 nr 0 poz. 199 Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. 2013 nr 0 poz. 687 Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 marca 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody ( Dz.U. 2013 nr 0 poz. 627 Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 maja 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie przyrody)
- Ustawa z dnia 18 maja 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2014 nr 0 poz. 1101 Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw)

## 12. Warunki techniczne projektowania inwestycji

- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016 nr 0 poz. 124)
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 nr 0 poz. 331 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lutego 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. Nr 112, poz. 1206 - tekst jednolity)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 czerwca 2002 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji (Dz. U. Nr 87, poz. 796- tekst jednolity)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów, jakości gleby oraz standardów, jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359- tekst jednolity)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 grudnia 2002 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 1, poz. 12- tekst jednolity)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r.:
  - w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120 poz. 1126- tekst jednolity)
  - w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę ( Dz.U. 2013 nr 0 poz. 1013 2013.09.04 Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 7 sierpnia 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę)

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2013 nr 0 poz. 762 Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 21 czerwca 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego)
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz.U. 2015 nr 0 poz. 383 Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 13 marca 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764- tekst jednolity)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765- tekst jednolity)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313- tekst jednolity)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237- tekst jednolity)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. 2013 nr 0 poz. 817 2013.08.01 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko)
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej (Dz.U. 2014 nr 0 poz. 1227 Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 1 sierpnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. 2014 nr 0 poz. 1800 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego)
- Rozporządzenie ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r., w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 47, poz. 281 - tekst jednolity)

opracował: mgr inż. Paweł Batóg

30 marzec 2017 r.