

## OPIS PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### 1. OPIS INWESTYCJI.

- 1.1. Przedmiotem opracowania jest projekt planu zagospodarowania terenu położonego w Serocku przy ul. Pułtuskiej na działce o Nr ew. 29/2 w obrębie 12, na którym zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości trzech kondygnacji, całkowicie podpiwniczony. Projektowany obiekt, będzie realizowany w technologii tradycyjnej – jednoetapowo jako całość inwestycji.
- 1.2. Przedmiotowa działka jest zabudowana trzema budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi parterowymi, kilkoma niewielkimi budynkami gospodarczymi oraz nieczynnym szaletem publicznym. Istniejące budynki gospodarcze i nieczynny szalet publiczny przeznaczone do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny i kolizję z projektowaną inwestycją. Jeden z budynków mieszkalnych wielorodzinnych po zrealizowaniu przedmiotowej inwestycji również przeznaczony jest do rozbiórki. Pozostałe istniejące dwa budynki murowane z początku XIX w. (dawny zajazd pocztowy z oficyną) są wpisane do rejestru zabytków pod nr 1102/676 z dnia 12-04-1963 oraz 47 z dnia 22-05-2000 r. Lokalizacja nowoprojektowanego obiektu jest uwarunkowana istniejącymi budynkami i granicami prawnymi działki.
- 1.3. Na terenie lokalizacji obiektu zaprojektowano powierzchnie utwardzone przewidziane pod miejsca parkingowe, dojścia piesze i dojazdy do budynku. Aktualna sytuacja zapewnia możliwość zaprojektowania przyłączy i doprowadzenia ich do budynku - projekty przyłączy (energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz, telekomunikacja) i wewnętrznych instalacji elektrycznych i teletechnicznych, wodociagowych, kanalizacyjnych oraz gazowych wg odrębnych projektów branżowych.
- 1.4. Poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Wielkość działki spełnia warunki wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
- zachowano dopuszczalną maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne i użytkowe poddasze,
  - zachowano obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum 30°, projektowany kąt nachylenia połaci dachowej wynosi 34,2°
  - zachowano warunek minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 50%, powierzchnia biologicznie czynna wynosi 55,6%
- Inwestycja będzie realizowana jednoetapowo i zestawienie obejmuje usytuowanie całego obiektu w stosunku do powierzchni działki.

BILANS TERENU dla Dz. Nr 29/2 obręb 12	
- powierzchnia zabudowy projektowanego bud. mieszkalnego	624,64 m <sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy istniejąca	563,19 m <sup>2</sup>
- powierzchnia dojeżdż, dojazdów i parkingów	1 525,67 m <sup>2</sup>
Razem pow. zabudowy (utwardzenia)	2 713,50 m <sup>2</sup>
- powierzchnia biologicznie czynna	3 402,50 m <sup>2</sup>
- powierzchnia działki	6 116,00 m <sup>2</sup>
Zgodnie z w/w bilansem terenu, powierzchnia biologicznie czynna stanowi 55,6 % całej powierzchni działki Nr 29/2	

- 1.5. Planowana inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową (oznaczoną na planie symbolem MN1/U ) jest zgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A, zatwierdzonym uchwałą Nr 163/XXII/04 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 12 marca 2004 r.

20 listopada 2006 r.