

Grójec, 2020-02-16
Miejscowość, data

Burmistrz
Gminy i Miasta Grójec
ul. Józefa Piłsudskiego 47
05-600 Grójec

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI

dla:

budynku mieszkalnego wielorodzinnego usługami w parterze i garażami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

Adres zamierzenia inwestycyjnego:

Miejscowość: Grójec

Gmina: Grójec

Ulica: Mszczonowska

Dane ewidencyjne zamierzenia inwestycyjnego:

Obręb: 0001 GRÓJEC

Działki nr: 1365 i 1366

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać na kopii mapy zasadniczej lub na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej.

Granice terenu objętego wnioskiem wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać przedstawiono jako załącznik nr 1 na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

2. Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań:**2.1. Pojedynczego mieszkania:**

a) minimalna –	28 m ²
b) maksymalna –	120 m ²

2.2. Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie:

a) minimalna –	850 m ²
b) maksymalna –	1500 m ²

3. Planowana liczba mieszkań:

a) minimalna –	25
b) maksymalna –	40

4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

Lokale przeznaczone na działalność usługową zaprojektowane zostały w parterze budynku wzdłuż ul. Mszczonowskiej. Przewidywany zakres działalności lokali to usługi nieuciążliwe.

Powierzchnia użytkowa usług pojedynczego lokalu:

Minimalna – 10 m²

Maksymalna – 160 m²

Łączna powierzchnia użytkowa usług wszystkich lokali nie będzie przekraczać 160 m².

5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

Na działce nr ew. 1366 znajduje się budynek mieszkalny przeznaczony do rozbiórki. Teren inwestycji jest ogrodzony oraz uzbrojony. Istniejąca infrastruktura techniczna przeznaczona jest do rozbiórki lub przebudowy.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

Projektowana inwestycja mieszkaniowa posiada możliwość przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz ciepłowniczej.

Obsługa komunikacyjna dla inwestycji będzie realizowana z drogi publicznej ul. Mszczonowskiej.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

a) zapotrzebowanie na media:

woda	17,00 m ³ /dobę
energia elektryczna	145,03 kW – moc przyłączeniowa

sposób ogrzewania:

Źródło ciepła	ciepło z ciepłowni	Istnieje możliwość dostawy ciepła do projektowanego obiektu
---------------	--------------------	---

Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:

Do kanalizacji sanitarnej w ilości 17,00 m³/dobę

Sposób zagospodarowania odpadów:

Odpady bytowe będą segregowane i gromadzone w pojemnikach zlokalizowanych w pomieszczeniu na odpady stałe, znajdującym się w projektowanym budynku. Następnie opróżniane będą przez odpowiednie służby na podstawie stosownych umów.

inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:

Wody opadowe będą odprowadzane do kanalizacji deszczowej.

Niezbędna liczba miejsc postojowych:

- dla samochodów osobowych	20 miejsc postojowych
----------------------------	-----------------------

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania

terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:	
Opis	
<i>Projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażami. Budynek o pięciu kondygnacjach nadziemnych.</i> <i>Działka budowlana pod planowaną inwestycję znajduje się w centralnej części Grójca. Istniejąca zabudowa mieszkalna ma charakter śródmiejski.</i> <i>Do budynku projektuje się dojścia i dojazdy z ulicy Mszczonowskiej. W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie przyłączy do budynku (wodociągowego, kanalizacyjnego, elektroenergetycznego i ciepłowniczego).</i> <i>Przed budynkiem w poziomie terenu zorganizowano dodatkowe miejsca postojowe - zewnętrzne.</i> <i>W projektowanym budynku przewidziano pomieszczenie do selektywnego gromadzenia odpadów stałych.</i>	
Forma graficzna	
Wg koncepcji urbanistyczno-architektonicznej rysunek PKA_1	
c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:	
wymiary zabudowy:	
- szerokość	18,95 m
- długość	49,50 m
- wysokość	16,50 m
maksymalna ilość kondygnacji	5 kondygnacji nadziemnych
powierzchnia zabudowy	700 m ²
Kubatura	10 000 m ³
kształt dachu	dach płaski
minimalna powierzchnia biologicznie czynna	5% powierzchni działki

Wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

Inwestycja nie będzie wpływać negatywnie na środowisko. W szczególności zwraca się uwagę na §3, ust. 1 pkt 53b Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wspomnianych w rozporządzeniu parametrów przewidywana inwestycja nie przekracza. Projektowana inwestycja z uwagi na pełnioną funkcję, nie ma negatywnego wpływu na środowisko i nie będzie emitować zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych. Wytwarzane przez obiekt w fazie jego eksploatacji zanieczyszczenia płynne, tj. ścieki bytowo-gospodarcze, odprowadzane będą do miejskiej oczyszczalni, zanieczyszczenia stałe, gromadzone będą w pojemnikach w pomieszczeniu na odpady stałe, znajdującym się w projektowanym budynku, a następnie wywożone przez odpowiednie służby. Obiekt nie będzie emitował hałasu i wibracji w stopniu wyższym niż dopuszczalny. Projektowana inwestycja nie ma negatywnego wpływu na środowisko pod względem emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń. Projektowana inwestycja nie ma negatywnego wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, wody powierzchniowe i podziemne.

8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej (jeżeli została założona) na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

Działka 1365 – księga wieczysta RA1G/00076486/7.

Działka 1366 – księga wieczysta RA1G/00007953/8.

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej (jeżeli została założona) w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek o których mowa w art. 35 ust. 1¹:

Nie dotyczy.

10. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej (jeżeli została założona) których mowa w art. 38 ust. 1¹:

Nie dotyczy.

11. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

Dla przedmiotowego terenu obowiązują zapisy Uchwały nr LI/434/98 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” miasta Grójca. Zgodnie z ww. uchwałą działki o nr 1365 oraz 1366 mają charakter śródmiejski i znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 15.Bwn-Mm. Planowana inwestycja nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego MPZP w zakresie:

- intensywności zabudowy

12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4¹, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy:

Zgodnie Uchwałą nr XXX/229/12 rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012r. w sprawie uchwalenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec, teren na którym przewiduje się planowaną inwestycję zlokalizowany jest w strefie A – w obszarze intensywnego rozwoju miasta jako ośrodka koncentracji administracji, usług, mieszkalnictwa, przemysłu i wytwórczości.

Zgodnie z załącznikiem nr 4 do Uchwały rady miejskiej w Grójcu nr XXX/229/12 z dnia 10.09.2012 r. – zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec – kierunki zagospodarowania przestrzennego, obszar na którym mieści się działka został wskazany, według nieobowiązujących planów zagospodarowania, jako teren projektowanej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, usługowej itp.

Zatem treść studium nie pozostaje w sprzeczności z zamierzeniem inwestycyjnym.

Uchwała o utworzeniu parku kulturowego:

Dla obszaru objętego wnioskiem taka uchwała nie została podjęta, zatem nie jest sprzeczna z zamierzeniem inwestycyjnym.

13. Wykazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3¹:

13.1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

- a) Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony p.poż., określone w przepisach odrębnych, przy czym min. szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6m.

Obsługa komunikacyjna dla inwestycji będzie realizowana z drogi publicznej ul. Mszczonowskiej.

- b) Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z zapotrzebowaniem

Przyłącze wodociągowe z miejskiej sieci wodociągowej.

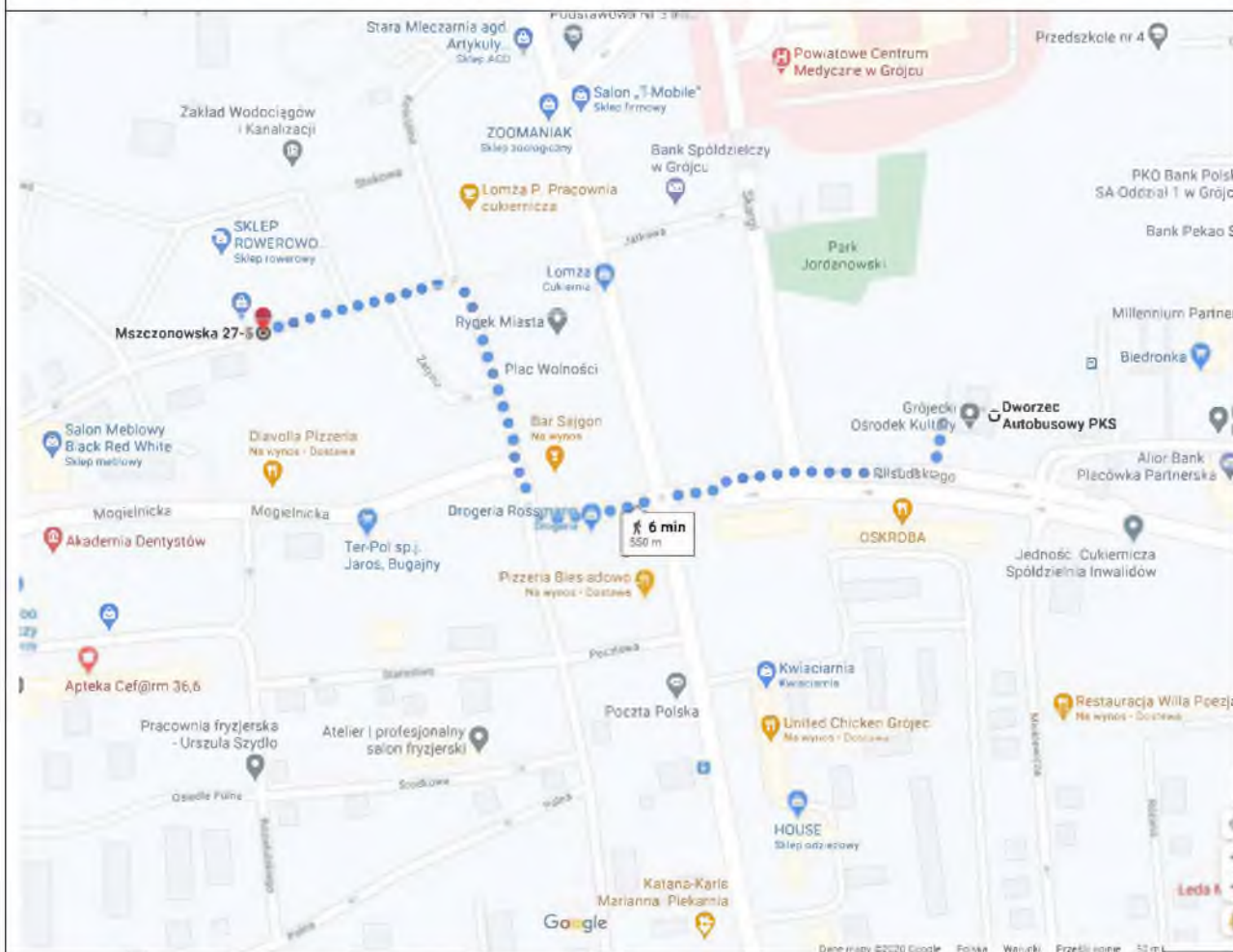
Przyłącze kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.

c) Dostęp do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapotrzebowaniem

Zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej.

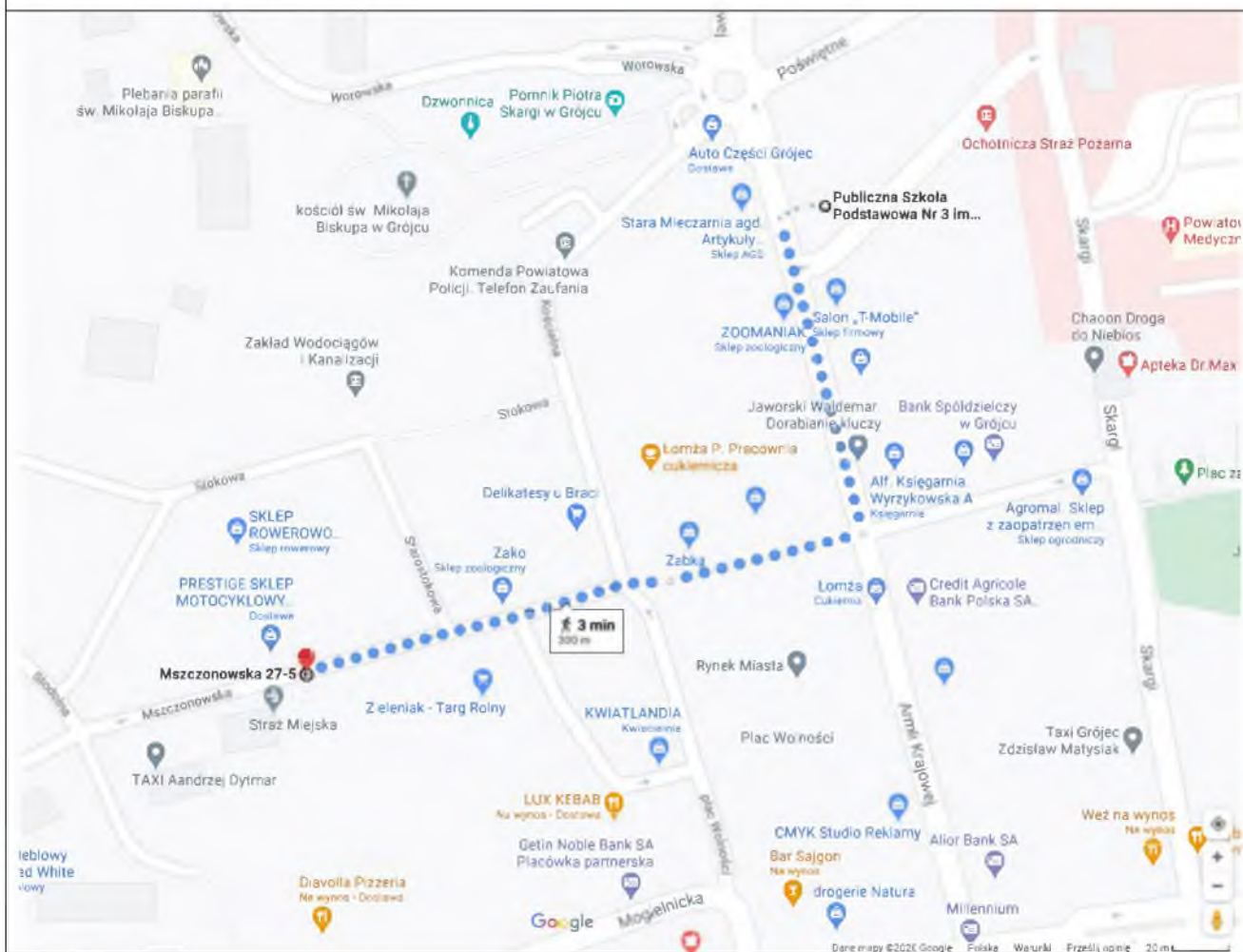
13.2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

a) W odległości nie większej niż 1000 m, od przystanku komunikacyjnego



Przystanek komunikacyjny (dworzec autobusowy) znajdują się w odległości 550 m od inwestycji.

- b) W odległości nie mniejszej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.



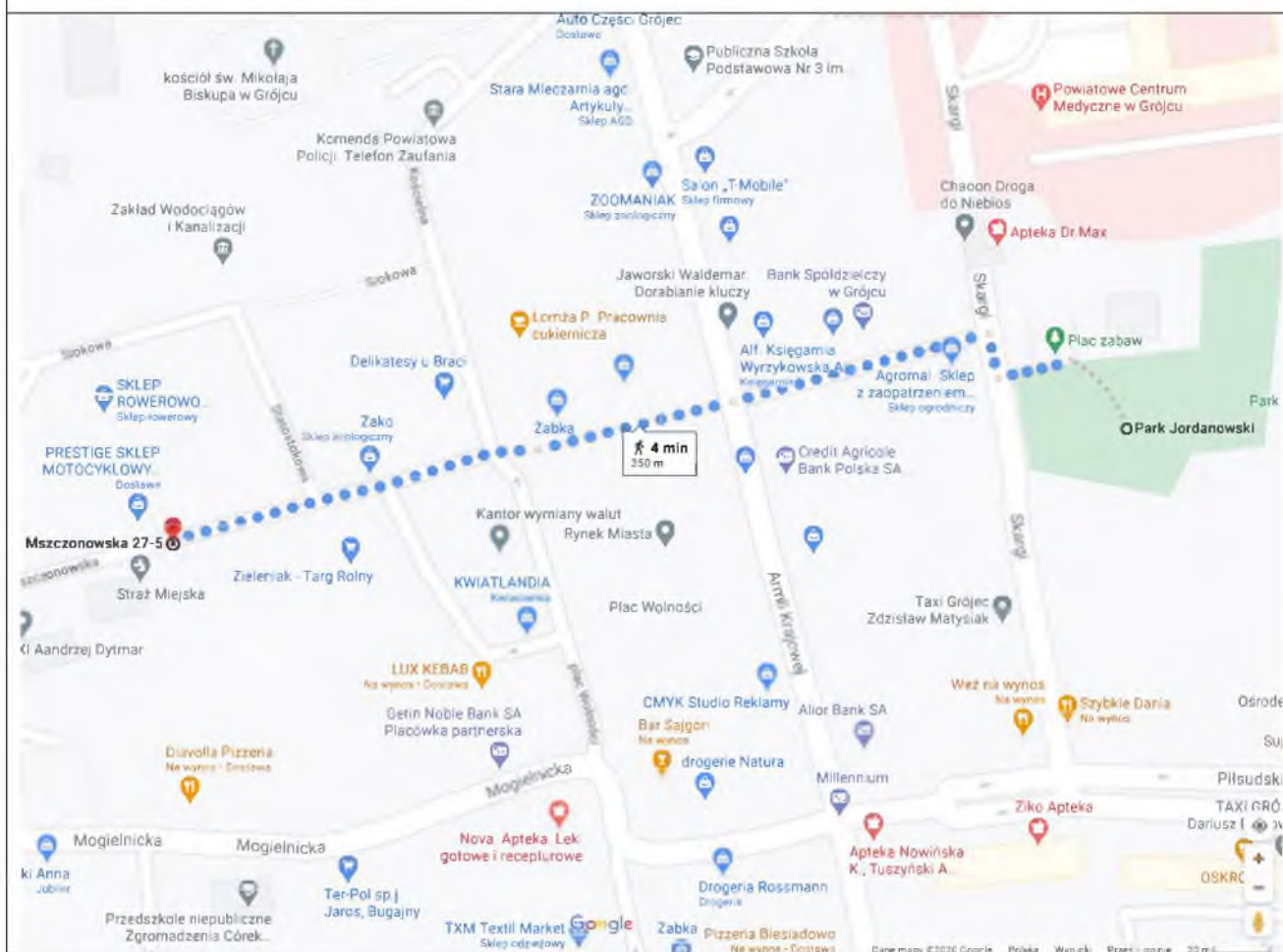
Szkoła podstawowa znajduje się w odległości 300 m od inwestycji i jest w stanie przyjąć wymaganą liczbę uczniów.

Obliczenia uzupełniające:

$$1500 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 \approx 54 \text{ mieszkańców}$$

$$54 * 7\% \approx 4 \text{ uczniów}$$

- c) w odległości nie większej niż 3000 m od terenu zapewniającego dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m².



Urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji znajdują się w odległości 350 m od inwestycji. Wymienione tereny są w stanie zapewnić wymaganą powierzchnię wypoczynku i rekreacji.

Obliczenia uzupełniające:

$$1500 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 \approx 54 \text{ mieszkańców}$$

$$54 * 4 \text{ m}^2 = 216 \text{ m}^2 - \text{minimalna powierzchnia wypoczynku oraz rekreacji}$$

Powierzchnia Parku Jordanowskiego – ok. 4800 m²

Warunek spełniony.

13.3. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową, poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne (z zastrzeżeniem pkt. 13.4.):

Nie dotyczy.

13.4. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w pkt 13.3., wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie:

Wg załącznika nr 2.

13.5. Lokalne standardy urbanistyczne:

Brak lokalnych standardów urbanistycznych.

Załączniki do wniosku:		
1.	załącznik nr 1 – Granice terenu objętego wnioskiem i obszar na który inwestycja będzie oddziaływać - kopia mapy do celów projektowych w skali 1:500	1 szt.
2.	załącznik nr 2 – wskazanie wysokości budynków przekraczających wysokość 4 kondygnacji	1 szt.
3.	Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna	2 szt.
4.	Oświadczenie Inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 ¹	1 szt.
5.	Zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej	1 szt.
6.	Pismo L.dz.2861/2020 dot. warunków technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji wodociągowej i kanalizacji sanitarnej	1 szt.
7.	Pismo L.dz.801/2020 dot. warunków technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej	1 szt.
8.	Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nr 20-17/WP/00552	1 szt.
9.	Pismo TI/US/2194/2020 dot. warunków technicznych dostawy ciepła do budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami	1 szt.
10.	Pismo L.dz. 2850.2020 dot. zapewnienia wody do celów ppoż.	1 szt.
11.	Warunki ochrony przeciwpożarowej	1 szt.

Podpis wnioskodawcy

¹ USTAWA z dnia 5 lipca 2018r. (z późn. zm.) o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących