

**Burmistrz Miasta Grójec**  
ul. Józefa Piłsudskiego 47  
05-600 Grójec

### **Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji**

polegającej na: „***budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą w Grójcu przy ul. Boksterskiej na dz. nr 3266/12 oraz na fragmencie dz. nr 3266/11***”, na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

#### **Dane dotyczące inwestycji:**

1. **Granice terenu objętego wnioskiem i obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać**  
zaznaczono literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,A oraz cyframi 1,2,3,4,1 na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik nr 2 do wniosku. Planowana inwestycja oddziałuje na sąsiednie działki i mieści się w dopuszczalnych ramach przez obowiązujące przepisy. Określenie obszaru oddziaływania obiektu dokonano w oparciu o:
  - ✓ *USTAWĘ z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane;*
  - ✓ *ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;*
  - ✓ *USTAWĘ z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych;*
  - ✓ *ROZPORZĄDZENIE MINISTRA TRANSPORTU I GOSPODARKI MORSKIEJ z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;*
  - ✓ *USTAWĘ z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;*- aktualne na dzień opracowania wniosku.

Planowany budynek oraz elementy zagospodarowania terenu zostały tak zaprojektowane i usytuowane aby nie powodować ograniczeń dla przyszłej zabudowy na terenach sąsiednich. Nie występuje przysłanianie oraz ograniczanie oświetlenia pomieszczeń na pobyt ludzi w budynkach na sąsiednich działkach. Na powierzchni gdzie nie występuje nawierzchnia utwardzona przewidziano wykonanie trawników przez humusowanie i obsianie trawą oraz zielenią niską, co zapewni minimalny współczynnik spływu wód powierzchniowych i uniemożliwi zalewanie sąsiednich działek.

2. **Planowana powierzchnia użytkowa:**

- ✓ pojedynczego mieszkania:
  - minimalna ~ 25m<sup>2</sup>
  - maksymalna ~ 60m<sup>2</sup>
- ✓ planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie:
  - minimalna: ~ 3 000m<sup>2</sup>
  - maksymalna ~ 3 500m<sup>2</sup>

### 3. Planowana liczba mieszkań:

- minimalna ~ 70 mieszkań
- maksymalna ~ 90 mieszkań

### 4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

Okolo 8 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej mieszkań we wnioskowanym budynku tj. łączna powierzchnia usługowa nie przekracza 600 m<sup>2</sup> - (3 000m<sup>2</sup>x20%=600 m<sup>2</sup>).

Lokale usługowo-handlowe przewidziane są na parterze w zachodniej części budynku, dostępne bezpośrednio z zewnątrz budynku od strony drogi 4.KDD. Przewidywany zakres działalności lokali to usługi nieuciążliwe i drobny handel służący zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców. Biorąc pod uwagę małą ilość lokali usługowych oraz szybko wzrastającą liczbę mieszkań w tej części miasta, planowane usługi będą dużym udogodnieniem dla obecnych i przyszłych mieszkańców.

### 5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

- ✓ Aktualnie teren działki nr 3266/12 porośnięty jest trawą i krzewami. Jest nieurządzony i nieogrodzony. W północnej części działki zlokalizowany jest słup elektroenergetyczny wraz z linią kablową elektroenergetyczną nN. Fragment działki nr 3266/11 to działka drogowa oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 4.KDD i jest nieurządzona oraz nie jest uzbrojona. Układ urbanistyczny wnioskowanej zabudowy wyznaczają zatem działki drogowe (ul. Boksterska, droga 4.KDD i 1KDD) oraz wschodnia granica z działką sąsiednią, częściowo uzbrojoną i zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkami gospodarczymi.
- ✓ W związku z powyższym planuje się wycięcie istniejących drzew i krzewów, wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z dojazdami, chodnikami, parkingami, śmietnikiem oraz niezbędnymi przyłączami.
- ✓ Dojazd do wnioskowanej inwestycji planuje się po przez projektowane dwa zjazdy - z ul. Boksterskiej /1KDW/ oraz z drogi 4.KDD.
- ✓ Poza granicami wniosku, wg odrębnego opracowania, planuje się w pasie drogowym 4. KDD, budowę drogi, która będzie pełniła funkcję drogi pożarowej dla wnioskowanej inwestycji.
- ✓ W związku ze zwiększonym zapotrzebowaniem na media planowana jest budowa kompletu nowych przyłączy na działce inwestora oraz w przylegających pasach drogowych /ul. Boksterska, 4.KDD i 3.KDD/. Budowa przyłączy będzie objęta odrębnym postępowaniem.

### 6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

- ✓ Projektowane przyłącze wodociągowe z istniejącej sieci w ulicy Boksterskiej - będzie objęte odrębnym postępowaniem.
- ✓ Projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci w ulicy Boksterskiej - będzie objęte odrębnym postępowaniem.
- ✓ Projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej do zaprojektowanej sieci kanalizacji deszczowej w drodze gminnej 3KDD po jej wybudowaniu - będzie objęte odrębnym postępowaniem;
- ✓ Zasilanie w energię elektryczną z projektowanej infrastruktury energetycznej w oparciu o istniejącą infrastrukturę na terenach przyległych - będzie objęte odrębnym postępowaniem.
- ✓ planowane jest przyłączenie inwestycji do sieci ciepłowniczej realizowanej w Grójcu

przez firmę Celsius - będzie objęte odrębnym postępowaniem.

## 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

### ✓ w zakresie infrastruktury technicznej:

- zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych – 18,0 m<sup>3</sup>/dobę – z istniejącej sieci w ulicy Boksterskiej, do celów przeciwpożarowych z istniejących hydrantów w ulicy Boksterskiej;
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – 364,20kW - z projektowanej infrastruktury energetycznej (stacja transformatorowa SN/nN, linie zasilające średniego i niskiego napięcia oraz przyłącze elektroenergetyczne niskiego napięcia) w oparciu o istniejącą infrastrukturę na terenach przyległych;
- sposób odprowadzania i oczyszczania ścieków: ścieki bytowe 18,0 m<sup>3</sup>/dobę – odprowadzone do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Boksterskiej;
- sposób ogrzewania: z sieci ciepłowniczej realizowanej przez firmę Celsius;
- odprowadzenie wód opadowych do zaprojektowanej sieci kanalizacji deszczowej w drodze gminnej 3KDD po jej wybudowaniu;
- niezbędna liczba miejsc postojowych:
  1. dla części mieszkalnej – 75 miejsc postojowych,
  2. dla części usługowo-handlowej – 9 miejsc postojowych,razem – 84 miejsc postojowych;
- sposób zagospodarowania odpadów - odpady bytowe będą segregowane i gromadzone w pojemnikach zlokalizowanych w wydzielonych komorach śmieciowych zlokalizowanych na terenie działki Inwestora. Nie przewiduje się odpadów wymagających szczególnych warunków utylizacji.

### ✓ planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

teren inwestycji mieszkaniowej obejmuje działki:

- działkę nr 3266/12 o użytku RIIIa i RIIIb, przeznaczoną pod budowę pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną;
- fragment gminnej, drogowej działki nr 3266/11 (droga 4.KDD), przeznaczony pod budowę części parkingu przynależnego dla inwestycji objętej wnioskiem.

Mieszkania w planowanym budynku będą zaprojektowane w oparciu o schemat kondygnacji powtarzalnych. Zaprojektowane mieszkania będą o zróżnicowanym metrażu i rozkładzie pomieszczeń. Lokale usługowe w parterze przeznaczone będą pod usługi nieuciążliwe o niedużych powierzchniach, każdy lokal z odrębnym zapleczem socjalnym. W podziemiu budynku lokalizuje się garaż dla samochodów osobowych, pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie. W każdej klatce na parterze budynku projektuje się pomieszczenia służące składowaniu rowerów i wózków.

Planuje się dwa dojazdy do inwestycji po przez dwa projektowane zjazdy. Pierwszy zjazd z ul. Boksterskiej prowadzi do pochylni do garażu podziemnego. Drugi z drogi 4.KDD na teren inwestycji i prowadzi na ogrodzony parking oraz śmietnik. Dojście do planowanej inwestycji odbywa się od strony drogi 4.KDD. Wejścia do klatek schodowych części mieszkalnej zlokalizowane będą we wschodniej elewacji. Wejścia do lokali usługowych zlokalizowane będą w zachodniej elewacji z wejściami bezpośrednio z zewnątrz budynku.

Miejsca postojowe zlokalizowane są w garażu podziemnym i na terenie w granicach terenu objętego wnioskiem. Część miejsc postojowych na terenie są ogólnodostępne z bezpośrednim dostępem z drogi publicznej. Dla osób

niepełnosprawnych miejsca postojowe lokalizuje się na terenie i w garażu podziemnym.

Dla mieszkań w parterze budynku planuje się indywidualne ogródki lokatorskie z utwardzonymi tarasami.

Wnioskowany budynek planuje się wyposażyć w niezbędne przyłącza tj. wody, energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz ciepło, w oparciu o projektowaną i istniejącą infrastrukturę w sąsiadujących z inwestycją drogach oraz terenach przyległych.

Forma graficzna – załącznik nr 2 do niniejszego wniosku.

- ✓ Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- Powierzchnia działki nr 3266/12 - **3 805,00 m<sup>2</sup> - powierzchnia bilansu terenu**

- Powierzchnia fragmentu działki nr 3266/11 - **47,20 m<sup>2</sup> - powierzchnia zajęta przez częściowe pole parkingowe**

- Pow. zabudowy projektowanego budynku ~ **1 050 m<sup>2</sup>**

- Pow. projektowanej zieleni ~ **1 200 m<sup>2</sup> - min. 30%**

w tym: zieleń na stropie garażu podziemnego ~  $320\text{m}^2 \times 50\% = \sim 160\text{ m}^2$

zieleni poza obrysem garażu podziemnego ~ 1 040 m<sup>2</sup>

- Pow. projektowanych nawierzchni utwardzonych ~ **1 395 m<sup>2</sup>**

- Kubatura budynku ~ **17 850 m<sup>3</sup>**

- długość elewacji południowej (od ul. Boksterskiej) ~ **15,70 m<sup>2</sup>**

- długość elewacji zachodniej (od ul. 4 KDD) ~ **71,10 m<sup>2</sup>**

- wysokość budynku – **do 17 m** tj. 5 kondygnacji

– przyjmuje się maksymalną wysokość budynku tj. wyższy niż 4 kondygnacje, ponieważ w odległości nie większej niż 500m od budynku objętym inwestycją mieszkaniową znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości do 5 kondygnacji a w trakcie budowy są dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o docelowej wysokości 6-ciu kondygnacji nadziemnych. Ponad to, wnioskowana wysokość budynku uwzględnia parter o wysokości 330cm w stanie wykończonej posadzki z racji przyszłej funkcji usługowej – zgodnie z obowiązującymi przepisami o wymaganej wysokości pomieszczeń do pracy.

Realizacja budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu nie ma znaczącego wpływu na środowisko, nie powoduje zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby oraz nie tworzy zagrożeń dla higieny i zdrowia użytkowników.

- Budynek i urządzenia z nim związane zaprojektowane będą i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach.

- Emisja hałasów oraz wibracji - projektowany obiekt ze względu na funkcje i wyposażenie nie będzie wprowadzał szczególnej emisji hałasu i wibracji.

- Budynek zostanie zaprojektowany w taki sposób, aby ilość energii cieplnej potrzebnej do użytkowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem można było utrzymać na racjonalnie niskim poziomie.

- Projektowany budynek i sposób jego wznoszenia nie powodują naruszenia interesu osób trzecich z punktu widzenia przepisów prawa budowlanego.

- odprowadzenie wód opadowych do zaprojektowanej sieci kanalizacji deszczowej w drodze gminnej 3KDD po jej wybudowaniu.

**8. Nieruchomość, na której ma być zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową znajdujący się w obrębie 0001- Grójec:**

✓ nr ew. 3266/12 Księga wieczysta: RA1G/00096166/4

**9. Nieruchomości na których inwestycja wywoła skutek określony w art.35 ust.1. ustawy (infrastruktura na terenach prywatnych)**

✓ nie dotyczy

**10. Nieruchomości o których mowa w art.38 ust.1.:**

✓ nie dotyczy

**11. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania terenu, nieuwzględnione w zakresie planowanej inwestycji:**

Dla obszaru, na którym planowana jest inwestycja obowiązuje UCHWAŁA NR XI/95/19 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 2 września 2019 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Grójca położonego przy ulicach Zdrojowej, Laurowej i Poświętne.

Inwestycja znajduje się w obszarze **1MW/U i U** planu miejscowego i nie uwzględnia ustaleń w następującym zakresie:

|                                        | <b>ZAPISY MPZP</b>                                                                                                      | <b>KONCEPCJA</b>                                                                                                                    |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PRZEZNACZENIE</b>                   | „U” tereny zabudowy usługowej                                                                                           | Północna część budynku o funkcji mieszkalno-usługowej zlokalizowana na terenie „U”                                                  |
| <b>NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY</b> | Teren „1MW/U” – nieprzekraczalna linia zabudowy 56 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDW                               | Lokalizacja budynku z pominięciem linii zabudowy pomiędzy terenami „1MW/U” i „U”                                                    |
| <b>MAX. INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY</b>      | Teren „1MW/U” od 0,20 do 1,20<br>Teren „U” od 0,00 do 1,00                                                              | Łącznie na terenie „1MW/U” i „U” do 1,38                                                                                            |
| <b>MAX. POWIERZCHNIA ZABUDOWY</b>      | Teren „1MW/U” – max. 20%<br>Teren „U” – max. 35%                                                                        | Łącznie na terenie „1MW/U” i „U” – max. 30%                                                                                         |
| <b>LOKALIZACJA MIEJSC POSTOJOWYCH</b>  | Nakaz lokalizacji wymaganych miejsc postojowych na działce budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej | Lokalizacja wymaganych miejsc postojowych na działce budowlanej i fragmentami w działkach drogowych.                                |
| <b>WYSOKOŚĆ BUDYNKU</b>                | Teren „U” – max. 3 kondygnacje (18,50 m)                                                                                | Teren „U” – max. 5 kondygnacji (17,00 m – wysokość całego planowanego budynku również na terenie „1MW/U”)                           |
| <b>FORMA ARCHITEKTONICZNA ELEWACJI</b> | Nakaz przeszklenia elewacji od strony ul. Poświętne na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni tej elewacji       | Przeszklenia elewacji od strony ul. Poświętne w ilości mniejszej niż 20% powierzchni tej elewacji – z racji przepisów dot. akustyki |

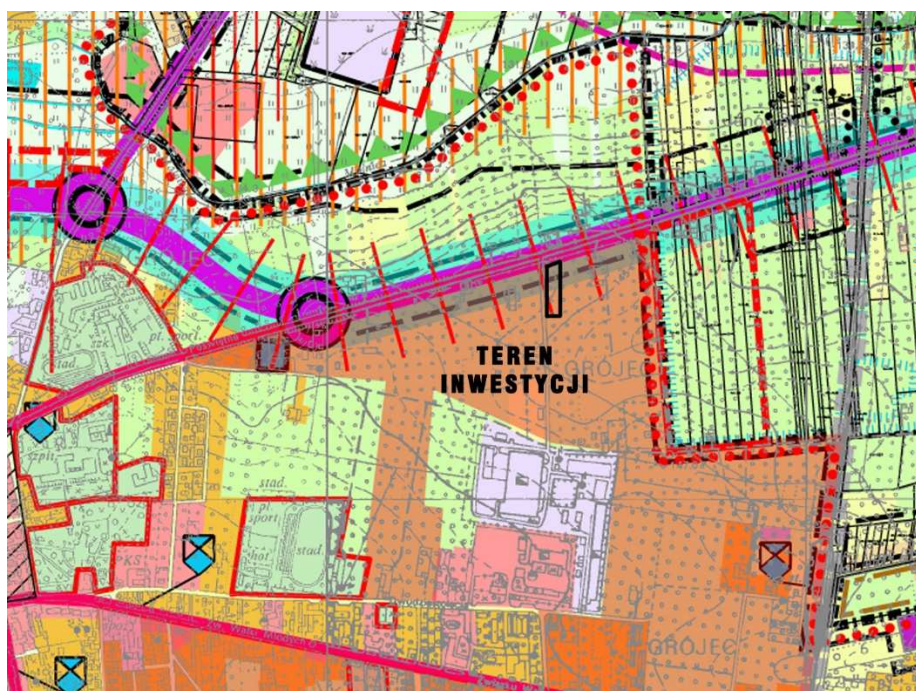
|  |  |                                                                                                |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | w budynkach wielorodzinnych wprowadza się ograniczenie okien od stroy ruchliwej ul. Poświętne. |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ponadto, fragment wniosku zlokalizowany jest na terenie drogi gminnej dla obszaru którego, obowiązuje UCHWAŁA NR XXXI/228/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 8 września 2008 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca.

Fragment znajduje się w obszarze **4.KDD** planu miejscowego i w całości uwzględnia ustalenia planu.

## 12. Inwestycja nie jest sprzeczna:

- ✓ ze "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust.4, (Uchwała Nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 r.). Teren inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest w strefie A – koncentracji administracji, usług, mieszkalnictwa i ma charakter uzupełniającej śródmiejskiej zabudowy mieszkalnej Dla tego terenu przewidziane jest zagospodarowanie o następującej charakterystyce:



przeznaczenie: tereny istniejącego zainwestowania miejskiego mieszkalnego, usługowego i gospodarczego.

- ✓ z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Dla obszaru objętego wnioskiem nie została taka uchwała podjęta.

## 13. Inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3:

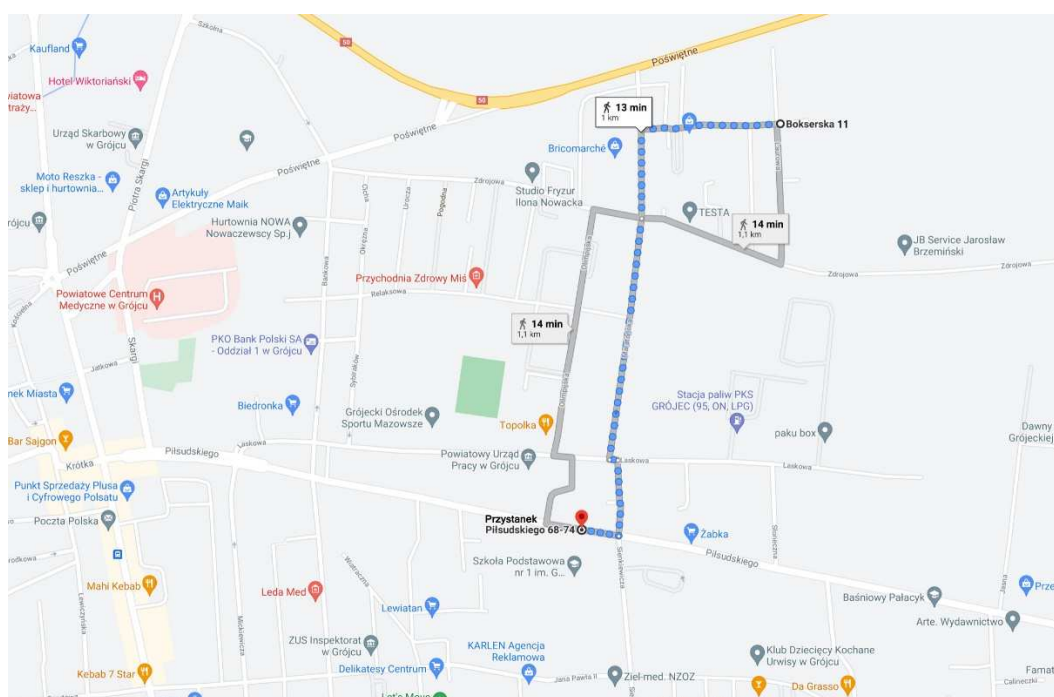
1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

- ✓ bezpośredni dostęp do drogi publicznej o szerokości minimum 6m, poprzez projektowane dwa zjazdy: z ul. Boksterskiej oraz z drogi 4.KDD (droga projektowana i realizowana wg

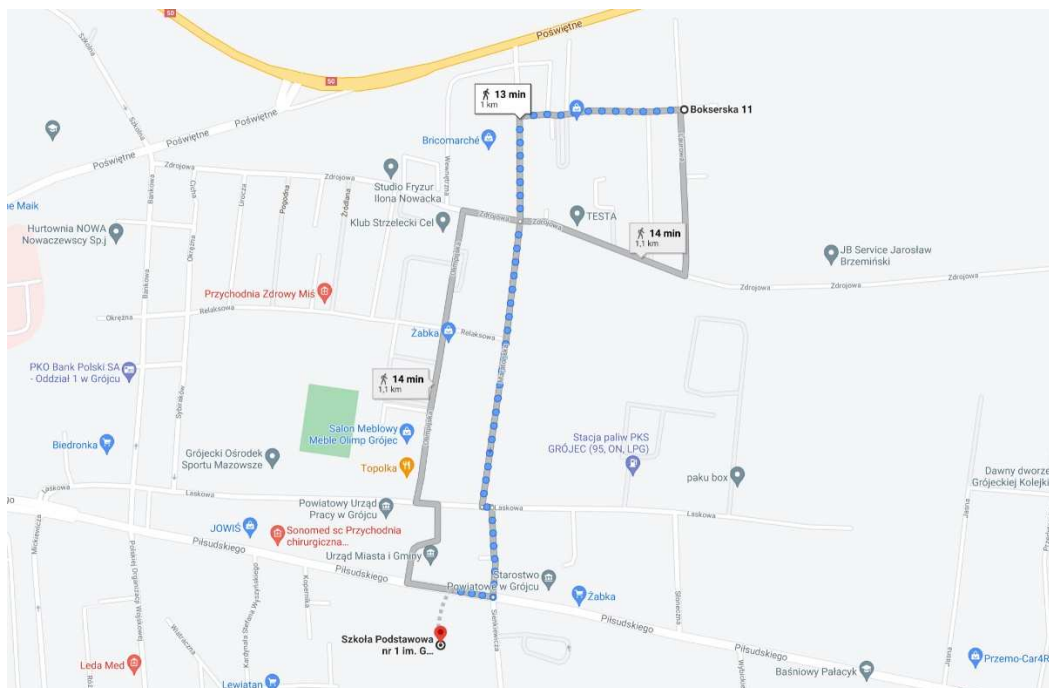
- ✓ odrębnego opracowania pełniącą funkcję drogi pożarowej dla wnioskowanej inwestycji),
- ✓ inwestycja ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji ściekowej, które znajdują w ul. Bokerskiej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanym przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu z dnia 18.06.2021 r.;
- ✓ inwestycja ma dostęp do kanalizacji deszczowej, która zaprojektowana jest w drodze gminnej 3KDD, zgodnie z warunkami technicznymi wydanym przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu z dnia 18.06.2021 r. oraz z opinią wydaną przez Burmistrza Miasta Grójca z dnia 22.06.2021 r.;
- ✓ inwestycja ma dostęp do sieci elektroenergetycznej - zgodnie z zapewnieniem wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. z dnia 01.06.2021 r.;
- ✓ inwestycja ma dostęp do sieci ciepłowniczej zgodnie z zapewnieniem otrzymanym od firmy Celsius z dnia 02.06.2021 r.

## 2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

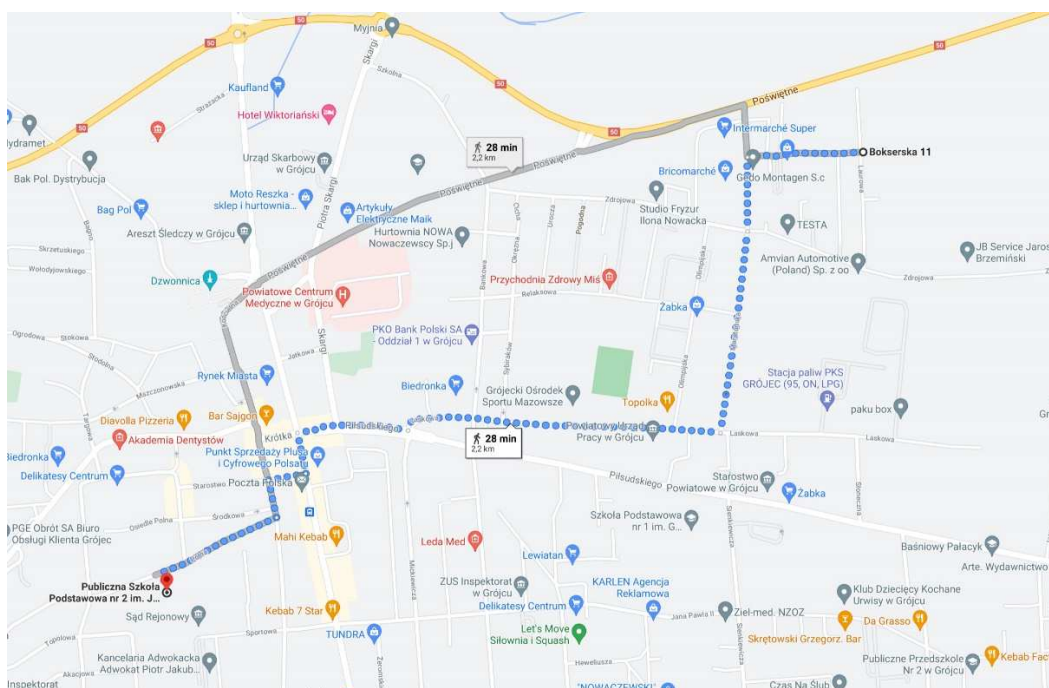
- ✓ w odległości nie większej niż 1 000m od przystanku komunikacyjnego.



- ✓ w następujących odległościach od szkół podstawowych:
  - ok. 1 000m od Publicznej Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Piłsudskiego 68



- ok. 2200m od Publicznej Szkoły Podstawowej nr 2 przy ul. Polnej 17 A



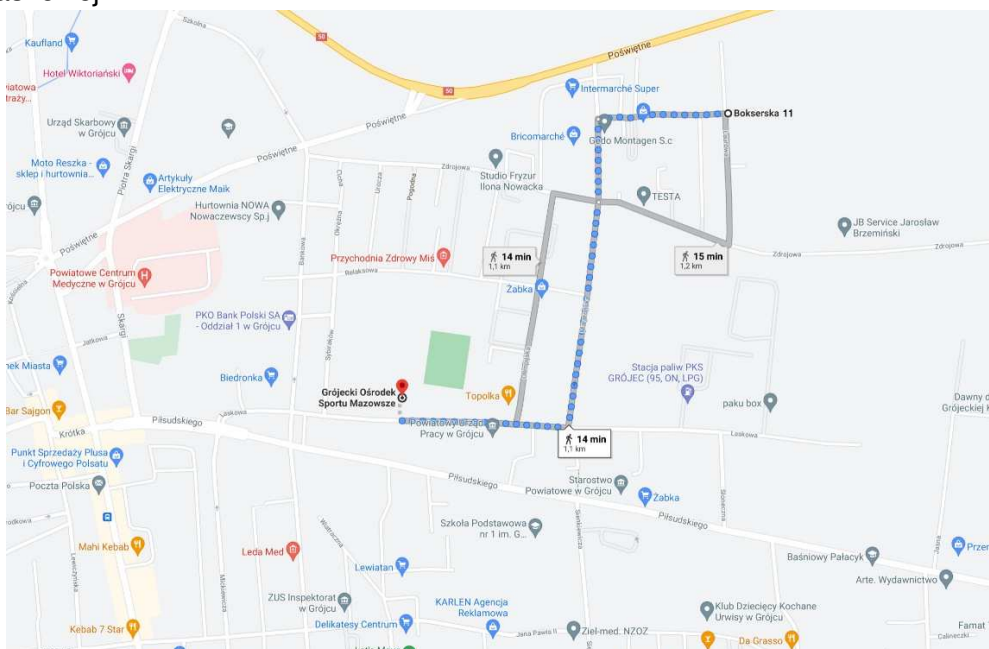
- zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Urząd Gminy i Miasta w Grójcu z dnia 28.05.2021 r., Publiczna Szkoła Podstawowa nr 1 i Publiczna Szkoła Podstawowa nr 2 są w stanie przyjąć dziewięciorga nowych uczniów.

Zaświadczenie wydano na podstawie następujących wyliczeń:

Ilość mieszkańców:  $3500,00 \text{ m}^2 / 28\text{m}^2 = \sim 125 \text{ mieszkańców}$

Ilość uczniów szkolnych:  $125 \times 7\% = 8,75 \sim \underline{\underline{9 \text{ uczniów}}}$

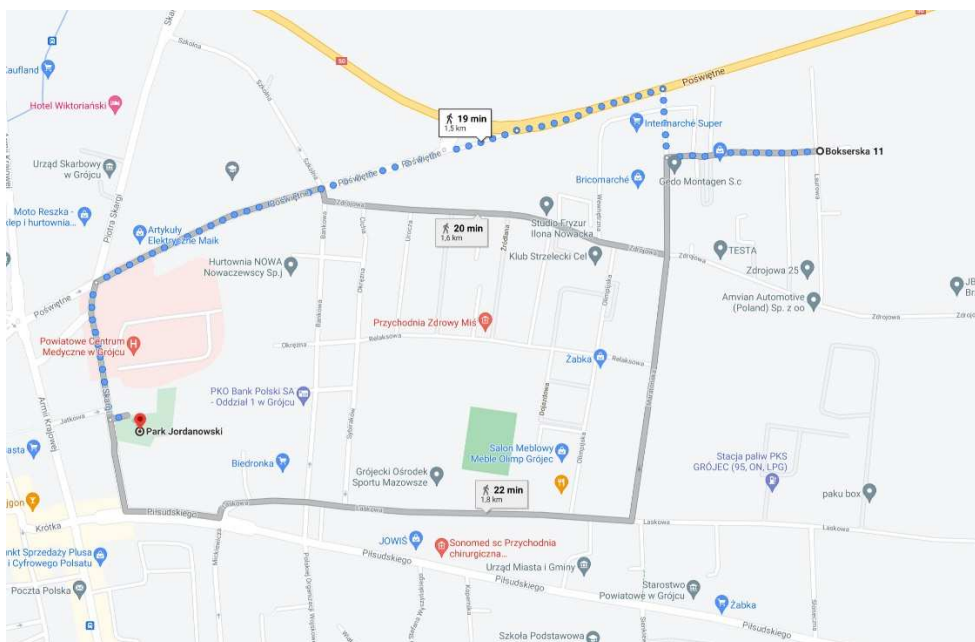
4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika 4 m<sup>2</sup>
- ✓ w odległości 1100m tj. od Grójeckiego Ośrodka Sportu „Mazowsze” przy ul. Laskowej 17.



Ośrodek „Mazowsze” składa się z

- hali sportowej „Spartakus” o pow. użytkowej ~ **1926,57m<sup>2</sup>**
- pływalni „Wodnik” o pow. basenów ~ **700m<sup>2</sup>**
- boiska ze sztuczną nawierzchnią o powierzchni 105mx68m = **7140m<sup>2</sup>**
- sztucznego lodowiska o pow. **600m<sup>2</sup>**, działającego przy Publicznej Szkole Podstawowej nr 1 przy ul. Piłsudskiego 68 tj. 1000 m od wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej.

- ✓ Ponadto, w odległości 1500 m znajduje się Park Jordanowski o powierzchni ~ 4 700m<sup>2</sup>.



Łączna powierzchnia terenów rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych wynosi ~ 15 066,57m<sup>2</sup>.

Powyższe zgodne jest z następującymi wyliczeniami:

Ilość mieszkańców:  $3500,00 \text{ m}^2 / 28\text{m}^2 = \sim 125 \text{ mieszkańców}$

Wymagany wskaźnik:  $4\text{m}^2$

Iloczyn:  $125 \times 4\text{m}^2 = 500\text{m}^2 < \underline{15\,066,57\text{m}^2}$ .

5. Odległości o których mowa w pkt. 1, 2 i 4 spełniono w oparciu o istniejącą infrastrukturę w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

6. Budynek objęty inwestycją mieszkaniową zlokalizowany jest w mieście, w którym liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców a wymagana ilość kondygnacji w takich miastach wynosi nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne. Zgodnie z art. 17 ust. 7, Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2018.1496) przyjmuje się maksymalną wysokość budynku w nawiązaniu do sąsiedniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej tj. 5 kondygnacji nadziemnych. W odległości nie większej niż 500 m od budynku objętym inwestycją mieszkaniową znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości do 5-ciu kondygnacji nadziemnych a w trakcie budowy jest budynek mieszkalny wielorodzinny o docelowej wysokości 6-ciu kondygnacji nadziemnych.

.....  
Podpis wnioskodawcy

#### **Załączniki do Wniosku:**

- 1) Warunki ochrony przeciwpożarowej – Załącznik nr 1.
- 2) Kopia mapy zasadniczej z określeniem granic terenu objętego wnioskiem i obszaru oddziaływania oraz planowanego sposobu zagospodarowania terenu – Załącznik nr 2 - Zagospodarowanie terenu.
- 3) Oświadczenie Inwestora o tym, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami wymienionymi w art. 4 Ustawy.
- 4) Warunki techniczne w sprawie możliwości podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
- 5) Warunki techniczne w sprawie możliwości podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej.
- 6) Opinia w sprawie możliwości podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej.
- 7) Zapewnienie dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
- 8) Oświadczenie o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej oraz warunki przyłączenia do sieci.
- 9) Informacja w sprawie wyrażenia zgody na lokalizację projektowanego parkingu na części dz. nr 3266/11.
- 10) Zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów do Publicznych Szkół Podstawowych.

#### **Ponad to do wniosku załącza się w odrębnym opracowaniu:**

- 11) Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną z wizualizacjami.

Planowany budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Grójcu przy ul. Bokerskiej na dz. nr 3266/12 i fragmencie dz. nr 3266/11 stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy o funkcji mieszkalnej i usługowej na sąsiednim terenie. Kondygnację podziemną stanowi garaż wielostanowiskowy, komórki lokatorskie dla każdego mieszkania oraz pomieszczenia techniczne.

- |                                                                                          |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>1. Powierzchnia zabudowy</b>                                                          | <b>~ 1 050 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>2. Powierzchnia użytkowa garażu podziemnego</b>                                       | <b>~ 1 260 m<sup>2</sup></b>   |
| Powierzchnia wewnętrzna garażu podziemnego nie przekracza powierzchni 1500m <sup>2</sup> |                                |
| <b>3. Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>                                                 | <b>max 3 500 m<sup>2</sup></b> |
| <b>4. Powierzchnia użytkowa usług</b>                                                    | <b>max 600 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>5. Wysokość (od poziomu terenu)</b>                                                   | <b>- 17 m – SW</b>             |
| <b>6. Liczba kondygnacji</b>                                                             | <b>- V</b>                     |

Budynek wolnostojący. W najbliższym sąsiedztwie projektowanego budynku, od strony południowej, zlokalizowany jest budynek wielorodzinny w trakcie budowy o docelowej wysokości sześciu kondygnacji, w odległości ~28,00m od planowanego budynku. Od strony północnej projektowany budynek przylega do działek znajdujących się w pasie drogowym 1KDD oraz drogi krajowej nr 50. Po stronie zachodniej znajdują się budynek mieszkalny jednorodzinny i budynki gospodarcze w odległości ~71,00m. Od strony zachodniej znajduje się pas drogowy 4.KDD.

**7. Kategoria zagrożenia ludzi:**

- część mieszkalna z pom. pomocniczymi i technicznymi w piwnicy - **ZL IV**
- część usługowa - **ZL III**
- garaż podziemny wielostanowiskowy - **PM o  $Q \leq 500 \text{ MJ/m}^2$**

**8. Strefa pożarowa dla części mieszkalnej – dwie strefy do 5000 m<sup>2</sup>.**

**9. Klasa odporności pożarowej budynku:**

- część mieszkalna z garażem w piwnicy - **C**
- część usługowa - **C**

Budynek powinien być wykonany **co najmniej w klasie C** odporności pożarowej.

**10. Klasa odporności ogniowej elementów budowlanych i ich stopień rozprzestrzeniania się ognia:**

|        |                    |       |
|--------|--------------------|-------|
| w tym: | główne el. konstr. | R60   |
|        | stropy             | REI60 |
|        | ściany zewnętrzne  | EI30  |
|        | ściany wewnętrzne  | EI15  |
|        | konstrukcja dachu  | RE15  |

**Wszystkie elementy nierozprzestrzeniające ognia.**

**11. Warunki ewakuacji, oświetlenie awaryjne**

- ✓ Część mieszkalna.

Droga ewakuacyjna w części mieszkalnej z mieszkań przez korytarz oraz klatkę schodową bezpośrednio na zewnątrz budynku. Dopuszczalna długość dojścia ewakuacyjnego od najwyżej położonego mieszkania do wyjścia na zewnątrz budynku z klatki schodowej, przy jednym dojściu wynosi 60,0m. Projektowane drogi ewakuacyjne prawdopodobnie przekraczają wymaganą odległość, dlatego planuje się klatki schodowe obudowane, zamykane drzwiami pożarowymi EI30 oraz oddymiane. Jako napowietrzanie klatek schodowych projektuje się drzwi zewnętrzne i wewnętrzne wiatrołapów. Funkcję oddymiania pełni kłapa oddymiająca z funkcją wylazu.

Szerokość biegu klatek schodowych, będących drogą ewakuacji, w świetle balustrad >120 cm. Szerokość korytarzy >140cm. Drzwi wyjściowe z budynku dwuskrzydłowe o szerokości >120 cm w świetle z nieblokowanym skrzydłem o szerokości >90 cm w świetle.

Długość przejść ewakuacyjnych – poniżej dopuszczonych przepisami 40,0 m.

- ✓ Część usługowa

W parterze budynku projektuje się około 8 lokali usługowych, o powierzchni od 25m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>, każdy z osobnym wyjściem ewakuacyjnym bezpośrednio na zewnątrz budynku. Planowana łączna powierzchnia usługowa do 600 m<sup>2</sup>. Długość przejść ewakuacyjnych – poniżej dopuszczonych przepisami 40,0 m.

- ✓ Podziemny garaż wielostanowiskowy

Projektuje się jednoprzestrzenny garaż na około 46 miejsc postojowych w podziemiu budynku z dwoma wyjściami ewakuacyjnymi do przedsionków pożarowych. Droga ewakuacyjna w części podziemnej z najdalszego miejsca do wyjścia ewakuacyjnego poprzez przedsionek przeciwpożarowy do innej strefy pożarowej. Dopuszczalna długość przejścia do najbliższego wyjścia ewakuacyjnego nie przekracza 40,0m.

Oświetlenie awaryjno – ewakuacyjne: wymagane w garażu wielostanowiskowym, w piwnicach i komunikacji budynku w części mieszkalnej.

## 12. Klasa odporności ogniowej w elementach oddzielenia pożarowego

Ściany pomiędzy pomieszczeniem parkingu podziemnego a komunikacją ogólną i pomieszczeniami piwnic - REI 120 dla ścian nośnych i EI 120 dla ścian działowych. Ściany klatki schodowej – REI 60. Ściany i stropy przedsionków przeciwpożarowych co najmniej REI 60.

Strop pomiędzy halą garażową (PM) a parterem (ZLIV i ZLIII) - REI 120 - wszystkie przejścia instalacyjne zabezpieczone przepustami instalacyjnymi o odporności ogniowej EI 120. Strop pomiędzy kondygnacjami mieszkalnymi (ZLIV) – REI 60 - wszystkie przejścia instalacyjne zabezpieczone przepustami instalacyjnymi o odporności ogniowej EI 60. Drzwi w przedsionku pożarowym oraz na klatce schodowej EI 30, drzwi w węźle cieplnym EI60.

Przepusty instalacyjne w elementach oddzielenia przeciwpożarowego powinny mieć klasę odporności ogniowej (EI) wymaganą dla tych elementów.

Powierzchnia wewnętrzna garażu wielostanowiskowego nie przekracza 1500m<sup>2</sup>.

## 13. Urządzenia przeciwpożarowe w obiekcie

- ✓ Zastosowanie systemu sygnalizacji pożarowej w obiekcie - **nie jest wymagane**.
- ✓ Zastosowanie dźwiękowego systemu ostrzegawczego w obiekcie - **nie jest wymagane**.
- ✓ Wyposażenie w gaśnice - **nie jest wymagane, za wyjątkiem garażu**

- ✓ Hydranty wewnętrzne:

Garaż podziemny wielostanowiskowy zostanie wyposażony w instalację min dwóch hydrantów wewnętrznych Ø 33 z węzłem półsztywnym o długości 25 m każdy oraz gaśnicę proszkową.

- ✓ Instalacja wentylacyjna:

Instalacja wentylacyjna zaprojektowana będzie zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690 z późniejszymi zmianami).

## 14. Zabezpieczenie p. pożarowe instalacji elektrycznej:

- ✓ Zakłada się przeciwpożarowy wyłącznik prądu przy złączu kablowym sterowany przeciwpożarowym przyciskiem zlokalizowanym przy wejściach do projektowanego budynku.
- ✓ Wyłączniki nadmiarowo-prądowe i różnicowo-prądowe w obwodach elektrycznych.
- ✓ Instalacja odgromowa wymagana i zaprojektowana zgodnie z PN-EN-62305, ochrona przepięciowa zgodnie z normą.

## 15. Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru:

Do zewnętrznego gaszenia pożaru wykorzystywane będą dwa istniejące hydranty zlokalizowane w pasie drogowym ul. Bokerskiej.

## 16. Droga pożarowa:

Do budynków mieszkalnych średniowysokich wymagane jest zapewnienie drogi pożarowej dla samochodów straży pożarnej. Droga pożarowa poprowadzona jest wzdłuż dwóch boków budynku, na całej ich długości i zapewnia dojazd jednostek ochrony przeciwpożarowej dla projektowanego budynku. Droga pożarowa zapewniona jest z istniejącej drogi ul. Bokserskiej oraz z drogi 4.KDD, która będzie realizowana wg odrębnego opracowania. Droga pożarowa będzie miała swobodny przejazd do progi publicznej i będzie łączyła się z drogą 3.KDD realizowaną w tym samym opracowaniu projektowym co droga 4.KDD. Droga pożarowa zlokalizowana jest w odległości od ściany min. 5 m, lecz nie więcej niż 15 m.

**UWAGA!** Dokumentacja projektowa na etapie projektu budowlanego będzie uzgodniona pod względem ochrony przeciwpożarowej z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Projektant:  
mgr inż. arch. Sylwia Sienica  
nr upr. MA/070/2015