

Grójec, 2021-12-13
Miejscowość, data

APARTMENT Sp. z o.o.

Inwestor – imię i nazwisko lub nazwa

ul. Nowogrodzka 42 / lok. 401

00-695 Warszawa

Adres inwestora

607-574-504

Telefon, e-Mail

Adres do korespondencji:

ul. Piłsudskiego 58

05-600 Grójec

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

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI

dla:

czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

Adres zamierzenia inwestycyjnego:

Miejscowość: Grójec

Gmina: Grójec

Ulica: Kochanowskiego

Dane ewidencyjne zamierzenia inwestycyjnego:

Obręb: 0001 GRÓJEC

Działka nr: 3521/3, 3522/2, 3523/2, 3524/2

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 1:1000.

2. Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań:	
a) minimalna –	25m ²
b) maksymalna –	160m ²
3. Planowana liczba mieszkań:	
a) minimalna –	124
b) maksymalna –	184
4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:	
Nie dotyczy.	
5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:	
Na działkach nr 3521/3, 3522/2, 3523/2, 3524/2 nie znajdują się obiekty kubaturowe. Teren inwestycji jest nieuzbrojony. Ogrodzenie występuje jedynie od strony wschodniej – wzdłuż działki nr 3524/2.	
6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:	
Projektowana inwestycja mieszkaniowa posiada możliwość przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, teletechnicznej i gazowej. Obsługa komunikacyjna dla inwestycji będzie realizowana z drogi publicznej ul. Kochanowskiego pośrednio poprzez drogę wewnętrzną.	
7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:	
a) zapotrzebowanie na media:	
woda	154,56 m ³ /dobę
energia elektryczna	514 kW
sposób ogrzewania:	

Źródło ciepła	<i>gaz</i>	<i>586520 m³/rok</i>
	<i>Lub ciepło z ciepłowni</i>	<i>Nie dotyczy (nie ma możliwości zapewnienia dostawy ciepła do projektowanych budynków)</i>
Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:		
<i>Do kanalizacji sanitarnej w ilości 146,83 m³/dobę</i>		
Sposób zagospodarowania odpadów:		
<i>Odpady bytowe będą segregowane i gromadzone w pojemnikach zlokalizowanych w projektowanych miejscach do gromadzenia odpadów stałych, znajdujących się na terenie inwestycji. Następnie opróżniane będą przez odpowiednie służby na podstawie stosownych umów.</i>		
inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:		
<i>Wody opadowe będą odprowadzane do kanalizacji deszczowej.</i>		
Niezbędna liczba miejsc postojowych:		
- dla samochodów osobowych	<i>124 miejsc postojowych</i> <i>przy czym:</i> <i>ilość miejsc postojowych określono na podstawie wskaźnika 1 m. p. / 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 80 m², a dla lokali większych – 1,5 m. p. / 1 lokal mieszkalny.</i>	
b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:		
Opis		
<i>Projektuje się cztery budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi. Każdy z budynków posiada cztery kondygnacje nadziemne oraz jedną kondygnację podziemną.</i> <i>Działka budowlana pod planowaną inwestycję znajduje się w południowej części Grójca.</i> <i>Do budynków projektuje się dojścia i dojazdy od strony ulicy Kochanowskiego. W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie przyłączy do budynków (wodociągowego, kanalizacyjnego,</i>		

elektroenergetycznego, teletechnicznego i gazowego).

Przed budynkami w poziomie terenu zorganizowano dodatkowe miejsca postojowe - zewnętrzne.

Na działkach przewidziano miejsca do selektywnego gromadzenia odpadów stałych.

Wokół budynków planuje się urządzenie terenów zielonych z elementami małej architektury. Oprócz tego przewiduje się miejsce rekreacji mieszkańców dostępne także dla osób niepełnosprawnych i plac zabaw dla dzieci.

Forma graficzna

*Wg koncepcji urbanistyczno-architektonicznej rysunek **PKA_1***

c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

wymiary zabudowy (budynek 1):

- szerokość	17,00 m
- długość	40,00 m
- wysokość	13,50 m

wymiary zabudowy (budynek 2):

- szerokość	17,00 m
- długość	40,00 m
- wysokość	13,50 m

wymiary zabudowy (budynek 3):

- szerokość	17,00 m
- długość	40,00 m
- wysokość	13,50 m

wymiary zabudowy (budynek 4):

- szerokość	17,00 m
- długość	55,00 m
- wysokość	13,50 m

ilość kondygnacji (dla każdego budynku)	4 kondygnacje nadziemne / 1 kondygnacja podziemna
powierzchnia zabudowy	2 975 m ²
kubatura	54 574 m ³
Powierzchnia biologicznie czynna	min. 25 % powierzchni terenu inwestycji
kształt dachów	dachy płaskie
Wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko: <i>Inwestycja nie będzie wpływać negatywnie na środowisko. W szczególności zwraca się uwagę na §3, ust. 1 pkt 55 a) Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wspomnianych w rozporządzeniu parametrów przewidywana inwestycja nie przekracza.</i> <i>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.</i> <i>Wytwarzane przez obiekt w fazie jego eksploatacji zanieczyszczenia płynne, tj. ścieki bytowo-gospodarcze, odprowadzane będą do miejskiej oczyszczalni, zanieczyszczenia stałe, gromadzone będą w pojemnikach na terenie działki, a następnie wywożone przez odpowiednie służby.</i> <i>Obiekt nie będzie emitował hałasu i wibracji w stopniu wyższym niż dopuszczalny.</i> <i>Projektowana inwestycja nie ma negatywnego wpływu na środowisko pod względem emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń.</i> <i>Projektowana inwestycja nie ma negatywnego wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, wody powierzchniowe i podziemne.</i>	
8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej (jeżeli została założona) na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:	
<i>Działka 3521/3 - RA1G/00019700/7</i> <i>Działka 3522/2 - RA1G/00019700/7</i> <i>Działka 3523/2 - RA1G/00019700/7</i> <i>Działka 3524/2 - RA1G/00029929/1</i>	
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. 1ⁱ:

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 XLVIII/368/14 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 20 stycznia 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części miasta Grójca. Zgodnie z ww. uchwałą działki o nr 3521/3, 3522/2, 3523/2, 3524/2 obejmują tereny o symbolach MN22A, MN22E, 39C KDD oraz 40C KDD. Tereny MN22A, MN22E – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny 39C KDD, 40C KDD – drogi publiczne, w tym ulice z określeniem ich klasy: dojazdowa.

Planowana inwestycja nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego MPZP w zakresie:

- przeznaczenia terenu*
- maksymalnej wysokości zabudowy*
- kąta nachylenia dachu*

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. 4ⁱ, 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 znajduje się planowana inwestycja zaznaczony jest jako tereny sadownicze. Jednocześnie obszar na którym mieszczą się działki został wskazany, według nieobowiązującego planu 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 3ⁱ:

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. Kochanowskiego pośrednio poprzez drogę wewnętrzną.

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

Przyłącze wodociągowe z miejskiej sieci wodociągowej.

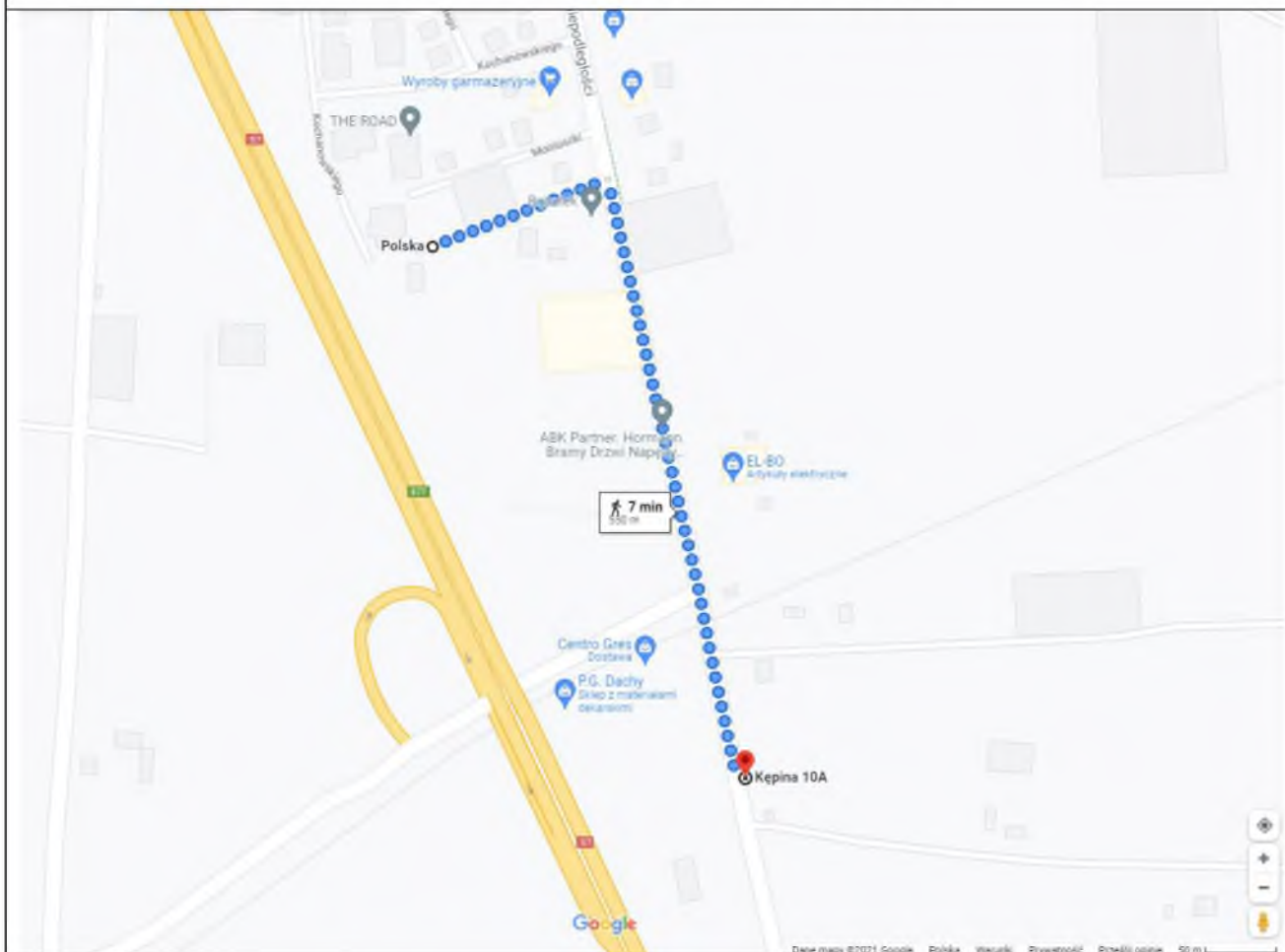
Przyłącze kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.

- c) Dostęp do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapotrzebowaniem

Zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej.

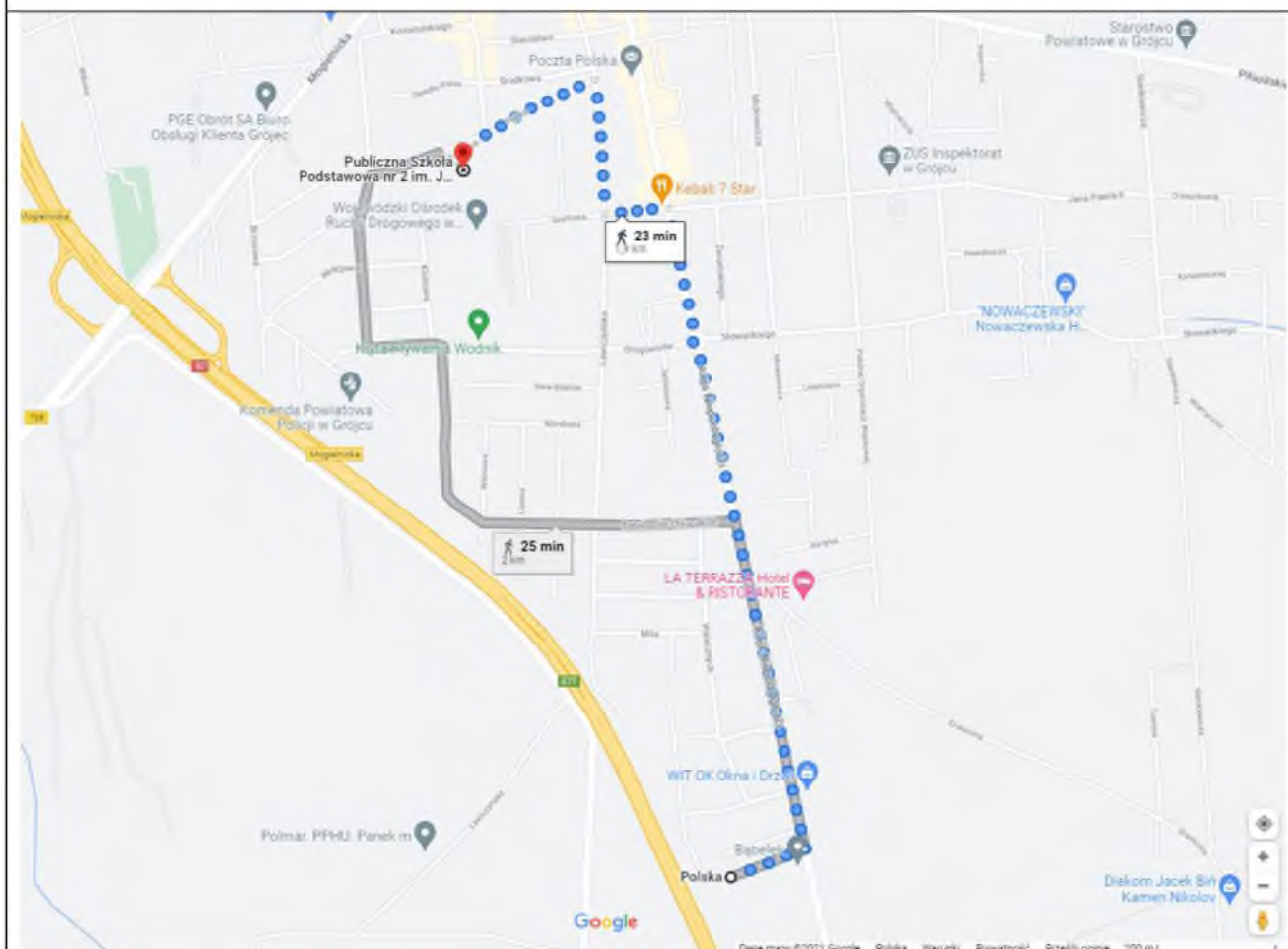
13.2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

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



Przystanek komunikacyjny znajduje 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.



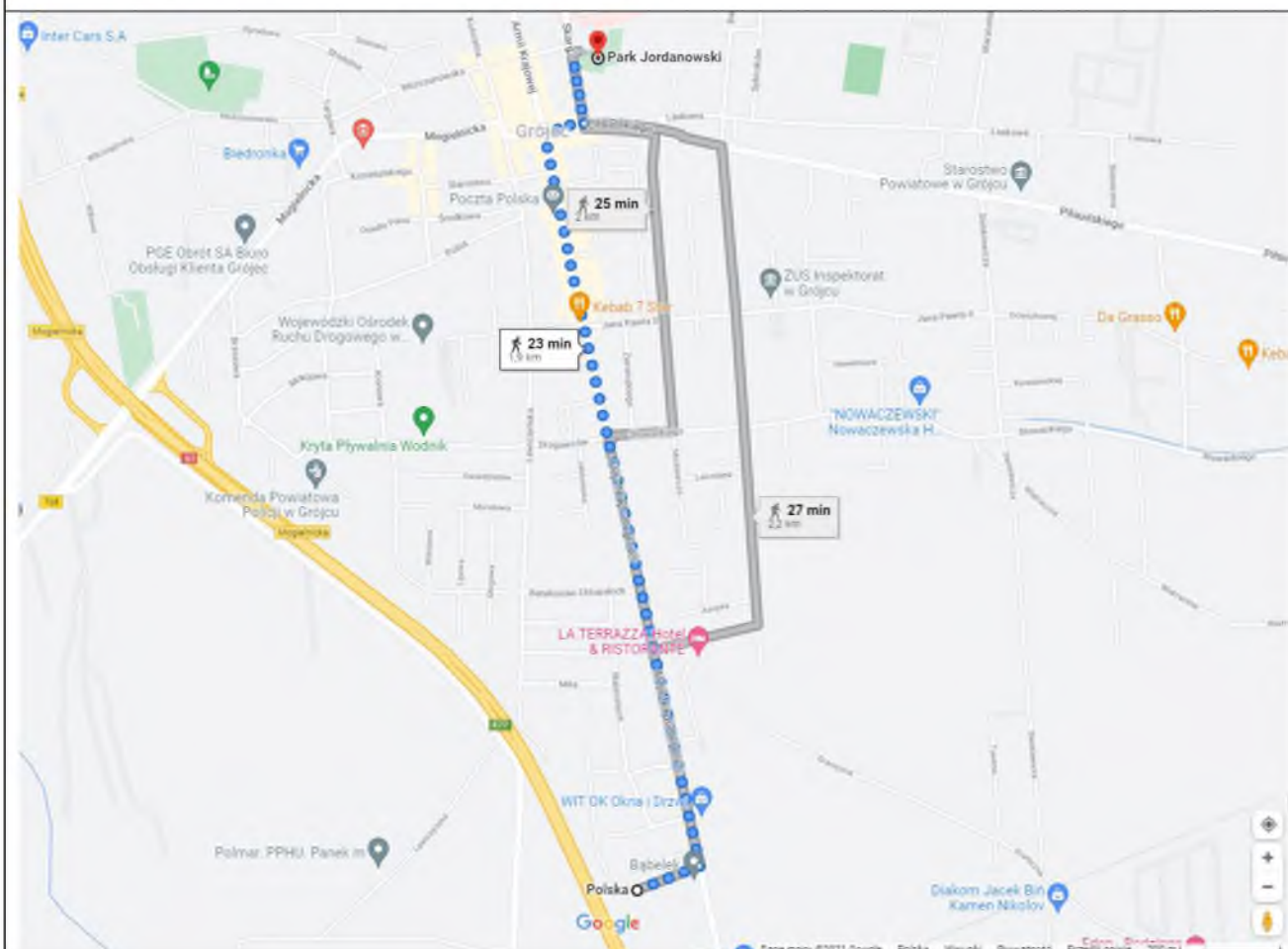
Szkoła podstawowa znajduje się w odległości 1900 m od inwestycji i jest w stanie przyjąć wymaganą liczbę uczniów.

Obliczenia uzupełniające:

$$7500 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 267,86 \approx 268 \text{ mieszkańców}$$

$$268 * 7\% = 18,76 \approx 19 \text{ uczniów}$$

- 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 m^2 .



Urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji znajdują się w odległości 1900 m od inwestycji. Wymienione tereny są w stanie zapewnić wymaganą powierzchnię wypoczynku i rekreacji.

Obliczenia uzupełniające:

$$7500 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 267,86 \approx 268 \text{ mieszkańców}$$

$$268 * 4 \text{ m}^2 = 1072 \text{ m}^2 - \text{minimalna powierzchnia wypoczynku oraz rekreacji}$$

Powierzchnia Parku Jordanowskiego – ok. 4800 m^2

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.):

Budynki objęte inwestycją mieszkaniową będą posiadały 4 kondygnacje nadziemne.

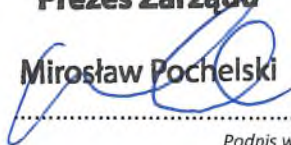
13.4. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w pkt 13.3., wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową, wyznacza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

Nie dotyczy.

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 zasadniczej w skali 1:1000	1 szt.
2.	Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna	2 szt.
3.	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ¹	1 szt.
4.	Zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej	1 szt.
5.	Pismo L.dz. 2402/2021 dot. warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz zapewnienia wody do celów p. poż.	1 szt.
6.	Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej	1 szt.
7.	Oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego	1 szt.
8.	Warunki ochrony przeciwpożarowej	1 szt.
9.	Pismo WI.7021.4.43.2021.KW-1 dot. dostępności do drogi publicznej.	1 szt.

Prezes Zarządu

Mirosław Pochelski

 Podpis wnioskodawcy

„APARTMENT” Sp. z o.o.
 ul. Nowogrodzka 42 lok.401, 00-695 Warszawa
 Biuro sprzedaży:
 ul. J. Piłsudskiego 58, 05-600 Grójec
 NIP – 7972050495 REGON – 146114466
 KRS 0000419617

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