

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

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji

polegającej na: „***budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Grójcu przy ul. Zdrojowej na dz. nr 3358/18 oraz na fragmentach dz. nr 3358/3, 3358/17, 3358/19, 3358/21***” 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,K,L,Ł,M,N,O,P,R,S,T,U,V,W,X,Y,Z,A',B',C',D',E',A na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik nr 2 do wniosku. Planowana inwestycja nie oddziałuje na sąsiednie działki a uciążliwość inwestycji 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.

Planowane budynki oraz elementy zagospodarowania terenu zostały tak zaprojektowane i usytuowane aby nie powodować ograniczeń dla 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 mieszkań:**

- ✓ pojedynczego mieszkania:
 - minimalna ~ 35m²
 - maksymalna ~ 70m²
- ✓ planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie w dwóch budynkach:
 - minimalna: ~ 10 000m²

- maksymalna ~ 10 800m²

3. Planowana liczba mieszkań łącznie w dwóch budynkach:

- minimalna ~ 200 mieszkań
- maksymalna ~ 230 mieszkań

4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

Nie dotyczy. Planowana inwestycja w całości przeznaczona będzie na cele mieszkaniowe.

5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

- ✓ Aktualnie teren inwestycji składający się z działek o numerach 3358/18, 3358/3, 3358/17, 3358/19, 3358/21, jest niezabudowany i nieurządzony, porośnięty jest niską roślinnością. Przez teren inwestycji przebiegają dwie napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia. Jedna w północnej części terenu przeznaczona jest do skablowania, natomiast drugi odcinek sieci, w południowej części terenu, jest przeznaczony do likwidacji. W działce drogowej ul. Zdrojowej znajduje się sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej oraz gaz. W działce drogowej 8KDD znajduje się sieć kanalizacji sanitarnej. Działka drogowa 9KDD jest nieuzbrojona.
- ✓ Planuje się wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną tj.: drogami, chodnikami, parkingami, śmietnikami, zjazdami do garaży podziemnych oraz placem zabaw.
- ✓ Dojazd do wnioskowanej inwestycji planuje się poprzez projektowane cztery zjazdy. Dwa zjazdy będą prowadziły na teren inwestycji i zlokalizowane będą od strony północnej z ul. Zdrojowej i od strony południowej z drogi 9KDD. Kolejne dwa zjazdy będą prowadziły bezpośrednio do pochylni do garaży podziemnych i będą usytuowane od strony wschodniej z drogi 4KDL i od strony zachodniej z drogi 8KDD. Drogi publiczne sąsiadujące z planowaną inwestycją będą realizowane na podstawie odrębnych opracowań.
- ✓ W związku ze zwiększonym zapotrzebowaniem na media planowana jest budowa kompletu nowych przyłączy i sieci na działce Inwestora oraz w przylegających pasach drogowych.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

- ✓ Projektowane przyłącza wodociągowe z istniejącej sieci w ul. Zdrojowej.
- ✓ Projektowane sieć i przyłącza kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci w ul. Zdrojowej.
- ✓ Projektowane przyłącza do kanalizacji deszczowej po wybudowaniu brakującego odcinka kanalizacji deszczowej wraz ze zrzutem wód opadowych do rzeki Molnicy.
- ✓ Zasilanie w energię elektryczną z projektowanej infrastruktury energetycznej na działce Inwestora oraz w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę na terenach przyległych.
- ✓ planowane jest przyłączenie inwestycji do sieci ciepłowniczej realizowanej w Grójcu przez firmę Celsius.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

- ✓ w zakresie infrastruktury technicznej:
 - zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych dla budynku nr 1 – 34,0m³/dobę, dla budynku nr 2 – 34,0m³/dobę – z istniejącej sieci w ul. Zdrojowej poprzez projektowane przyłącza wodociągowe,
 - zapotrzebowanie na energię elektryczną dla budynku nr 1 – 291,3kW, dla budynku nr 2 – 291,3kW – w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę na terenach przyległych;
 - sposób odprowadzania i oczyszczania ścieków: z budynku nr 1 –

32,3m³/dobę, z budynku nr 2 – 32,3m³/dobę – odprowadzone do istniejącej sieci w ul. Zdrojowej poprzez projektowaną sieć i przyłącza kanalizacji sanitarnej;

- sposób ogrzewania: z sieci ciepłowniczej realizowanej przez firmę Celsius;
- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej po wybudowaniu brakującego odcinka kanalizacji deszczowej wraz ze zrzutem wód opadowych do rzeki Molnicy;
- minimalna liczba miejsc postojowych:
 - 300 miejsc postojowych łącznie dla dwóch budynków tj.: 1,5 m.p. na jeden lokal mieszkalny
- sposób zagospodarowania odpadów - odpady bytowe będą segregowane i gromadzone w pojemnikach zlokalizowanych w wydzielonych komorach śmieciowych zlokalizowanych na działce Inwestora, z okresowym wywozem przez służby komunalne na zorganizowane wysypisko. Nie przewiduje się odpadów wymagających szczególnych warunków utylizacji.

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

teren inwestycji mieszkaniowej obejmuje działki o numerze:

- dz. nr **3358/18** – działka prywatna, na której zlokalizowane są planowane dwa budynki wraz z zagospodarowaniem terenu;
- fragment dz. nr **3358/3** – działka gminna, ul. Zdrojowa, przeznaczona pod budowę parkingów i chodników przynależnych dla inwestycji objętej wnioskiem;
- fragment dz. nr **3358/17** – działka gminna, droga o symbolu planistycznym 8KDD, przeznaczona pod budowę części parkingów przynależnych dla inwestycji objętej wnioskiem;
- fragment dz. nr **3358/19** – działka gminna, droga o symbolu planistycznym 9KDD, przeznaczona pod budowę części parkingów przynależnych dla inwestycji objętej wnioskiem;
- fragment dz. nr **3358/21** – działka gminna, droga o symbolu planistycznym 4KDL, przeznaczona pod budowę części parkingów przynależnych dla inwestycji objętej wnioskiem;

Na wnioskowanym terenie planuje się wybudowanie dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi. Teren pod planowaną inwestycję znajduje się we wschodniej części Grójca i składa się z działki prywatnej (dz. nr 3358/18) oraz z fragmentów działek gminnych drogowych (dz. nr 3358/3, 3358/17, 3358/19, 3358/21), na których planuje się zlokalizowanie częściowo chodników i miejsc postojowych z bezpośrednim dostępem z dróg publicznych. Teren inwestycji przylega ze wszystkich stron do dróg publicznych.

Podstawową funkcją budynków jest funkcja mieszkalna wielorodzinna z uzupełniającą funkcją garażową i techniczną w podziemnej kondygnacji.

Wnioskowane budynki będą sześciokondygnacyjne, na planie prostokątów, będą dwuklatkowe o schemacie korytarzowca, kryte dachami płaskimi. W kondygnacjach podziemnych znajdować się będą pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie i hale garażowe. Na parterach, przy wszystkich klatkach schodowych, planuje się wózkownie dostępne z zewnątrz budynku. Mieszkania będą zaprojektowane w oparciu o schemat kondygnacji powtarzalnych, będą przestronne o zróżnicowanym metrażu i rozkładzie pomieszczeń. Dla mieszkańców zlokalizowanych w parterach budynków planuje się indywidualne, ogrodzone ogródki z utwardzonymi tarasami. Oba budynki będą posiadały do każdej klatki schodowej po dwa wejścia, usytuowane od strony wschodniej i zachodniej. Zatem skomunikowane będą ze wspólną przestrzenią pomiędzy budynkami oraz z

przeciwną stroną, gdzie będą poprowadzone dojścia do dróg publicznych z parkingami ogólnodostępnymi.

Dojazd do planowanej inwestycji odbywać się będzie od strony północnej i południowej poprzez dwa zjazdy. Pierwszy z ul. Zdrojowej i drugi z drogi 9KDD. Dojazdy zlokalizowane są pomiędzy budynkami i prowadzą do przestrzeni wspólnej gdzie znajdować się będą parkingi, śmietniki i plac zabaw z miejscem rekreacyjnym dla przyszłych mieszkańców.

Wjazdy do garaży podziemnych dostępne będą od strony wschodniej i zachodniej czyli bezpośrednio z dróg o symbolach 8KDD i 4KDL.

Wnioskowane budynki planuje się wyposażyć w niezbędne przyłącza tj. wody, energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz ciepło, w oparciu o projektowaną i istniejącą infrastrukturę na sąsiednich działkach.

Teren wokół budynku planuje się uporządkować, wprowadzić zieleni ogrodową ozdobną i częściowo ogrodzić.

Forma graficzna – załącznik nr 2 do niniejszego wniosku.

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

- Powierzchnia terenu inwestycji działka nr 3358/18 - **10 455,00 m²**

- Powierzchnia działki drogowej nr 3358/3, fragment ul. Zdrojowej - **320,00 m²**

- Powierzchnia działki drogowej nr 3358/17, fragment drogi 8KDD - **148,00 m²**

- Powierzchnia działki drogowej nr 3358/19, fragment drogi 9KDD - **138,00 m²**

- Powierzchnia działki drogowej nr 3358/21, fragment drogi 4KDL - **188,00 m²**

Łącznia powierzchnia objęta wnioskiem ~ 11 249 m²

- Pow. zabudowy projektowanego budynku nr 1 ~ 1277,50 m²

- Pow. zabudowy projektowanego budynku nr 2 ~ 1277,50 m²

Łącznie ~ 2 555 m²

- Pow. projektowanej zieleni ~ **2 930 m² - min. 26%**

w tym: zieleni na stropach garaży podziemnych ~ 3 340m²x50% = ~ 1 670 m²

zieleni poza obrysami garaży podziemnych ~ 1 260 m²

- Pow. projektowanych nawierzchni utwardzonych ~ **4 094 m²**

- Kubatura budynku nr 1 (w części nadziemnej mieszkalnej) ~ **23 580 m³**

- Kubatura budynku nr 1 (w części podziemnej) ~ **11 020 m³**

Łącznie kubatura budynku nr 1 ~ 34 600 m³

- Kubatura budynku nr 2 (w części nadziemnej mieszkalnej) ~ **23 580 m³**

- Kubatura budynku nr 2 (w części podziemnej) ~ **11 020 m³**

Łącznie kubatura budynku nr 2 ~ 34 600 m³

- długość elewacji frontowej budynku nr 1 (elewacja zachodnia, od strony drogi 8KDD): ~ **73,00 m²**

- długość elewacji frontowej budynku nr 2 (elewacja wschodnia, od strony drogi 4KDL): ~ **73,00 m²**

- wysokość budynków nr 1 i 2 – **19,50 m** tj. 6 kondygnacji

– przyjmuje się maksymalną wysokość budynków tj. wyższe niż 4 kondygnacje, ponieważ w odległości nie większej

niż 500m od budynku objętym inwestycją mieszkaniową znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Boksterskiej 12 i Hokejowej 1 o wysokości do 6 kondygnacji. Ponad to, przy ul. Laurowej znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny w trakcie budowy o docelowej wysokości 19 m.

Realizacja budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami 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.

- Budynki i urządzenia z nimi 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 - projektowane obiekty ze względu na funkcje i wyposażenie nie będą wprowadzały szczególnej emisji hałasu i wibracji.
- Budynki zostaną zaprojektowane w taki sposób, aby ilość energii cieplnej potrzebnej do użytkowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem można było utrzymać na racjonalnie niskim poziomie.
- Projektowane budynki i sposób ich wznoszenia nie powodują naruszenia interesu osób trzecich z punktu widzenia przepisów prawa budowlanego.
- odprowadzenie wód opadowych do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez projektowane przyłącza.

7a. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej:

Na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia się teren biologicznie czynny wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu, przy czym wymagane 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowiącej ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zapewnia się poprzez spełnienie wymogów, o których mowa w Art.17. ust. 4. Ustawy tj.: w Grójeckim Ośrodku Sportu „Mazowsze” oraz w Parku Jordanowskim.

8. Nieruchomość, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową znajdują się w obrębie 0001- Grójec:

- ✓ Dz. nr 3358/18 Księga wieczysta: RA1G/00004580/1
- ✓ Dz. nr 3358/3, 3358/17, 3358/19, 3358/21 Księga wieczysta: RA1G/00055730/0

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 XXXI/228/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 8 września 2008 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca.

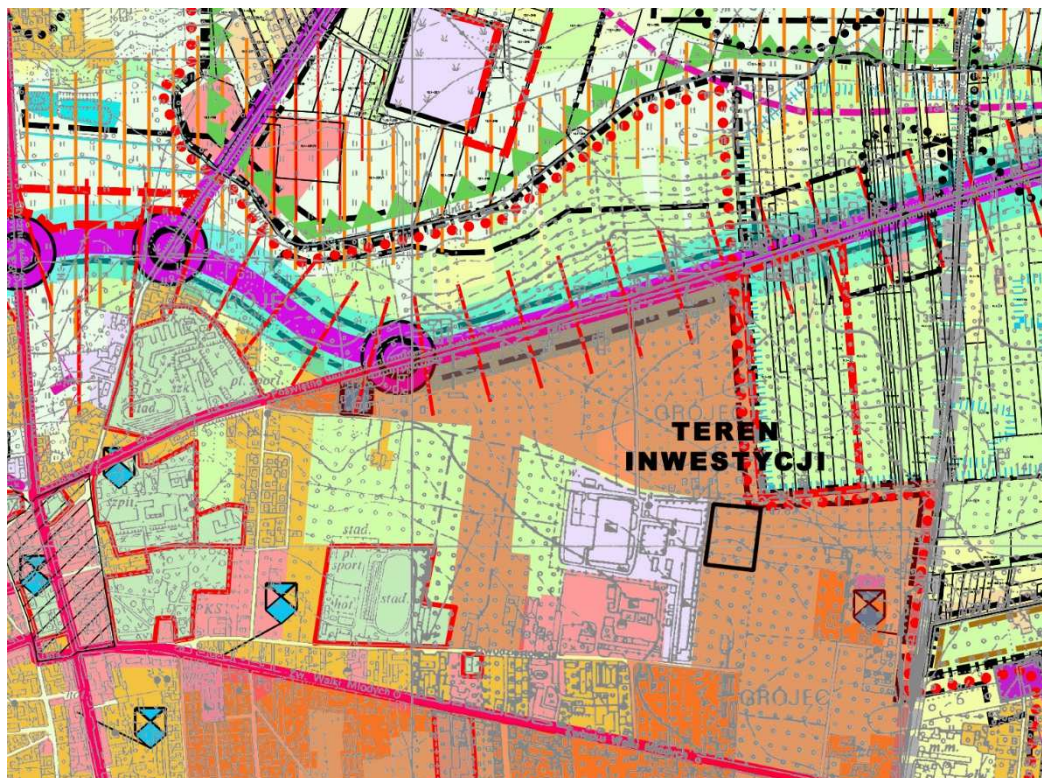
Inwestycja znajduje się w obszarze **6 MN/U, 3KDL, 8KDD, 9KDD, 4KDL** planu miejscowego i nie uwzględnia ustaleń w następującym zakresie:

	ZAPISY MPZP	KONCEPCJA
PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe symbol planistyczny – 6MN/U	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
MAX. WYSOKOŚĆ OBIEKTÓW I BUDYNKÓW	Do 12,0 m (max. 3 kondygnacji nadziemnych)	Do 19,5 m (max. 6 kondygnacji nadziemnych)
MIN. PROCENT POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	min. 30%	min. 26%
MAX. INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	max. 0,7	max. 1,4
WSKAŹNIK MIEJSC POSTOJOWYCH	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p. /1 mieszkanie	Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 m.p. / 1 mieszkanie
LOKALIZACJA MIEJSC POSTOJOWYCH	1.Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek (...). 2. Parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki (...), na której obiekty istnieją lub będą wznoszone.	1.Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek oraz częściowo na przyległych działkach gminnych, drogowych. 2. Parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki (...), na której obiekty istnieją lub będą wznoszone oraz częściowo na przyległych działkach gminnych, drogowych.
W ZAKRESIE WARUNKÓW URBANISTYCZNYCH	Nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym tynków, cegły klinkierowej, drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych.	Użycie materiałów wykończeniowych na fragmentach elewacji budynku będących imitacją naturalnych, w tym tynków barwionych, płytek ceramicznych i gresowych oraz innych nowoczesnych okładzin z tworzyw sztucznych odpornych na działania atmosferyczne.

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.

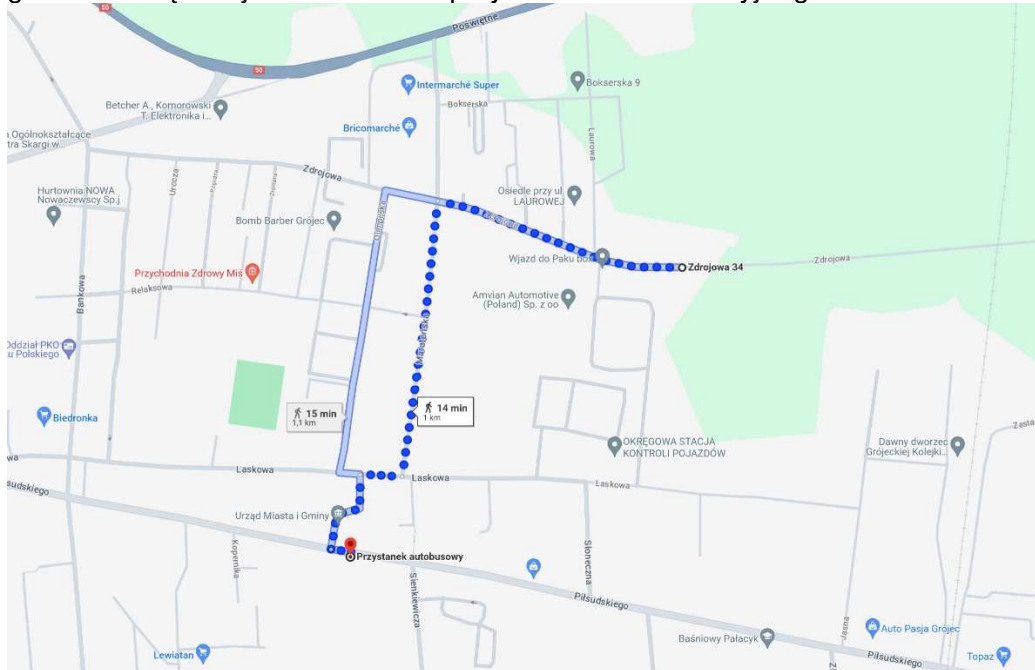
13. Inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3:

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

- ✓ bezpośredni dostęp do drogi publicznej o szerokości minimum 6m, poprzez projektowane dwa zjazdy: pierwszy z ul. Zdrojowej i drugi z drogi 9KDD; ponad to, planuje się dwa zjazdy z dróg 4KDL i 8KDD prowadzące bezpośrednio do hal garażowych;
- ✓ inwestycja ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, które znajdują w ul. Zdrojowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanym przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu z dnia 02.02.2024 r. dla budynku nr 1 i dla budynku nr 2;
- ✓ inwestycja ma dostęp do kanalizacji deszczowej po wybudowaniu brakującego odcinka kanalizacji deszczowej wraz ze zrzutem wód opadowych do rzeki Molnicy, zgodnie z zapewnieniem wydanym przez Urząd Gminy i Miasta w Grójcu z dnia 12.02.2024 r. dla budynku nr 1 i dla budynku nr 2;
- ✓ inwestycja ma dostęp do sieci elektroenergetycznej - zgodnie z zapewnieniem wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. z dnia 06.02.2024 r. dla budynku nr 1 i dla budynku nr 2;
- ✓ inwestycja ma dostęp do sieci ciepłowniczej zgodnie z zapewnieniem otrzymanym od firmy Celsius z dnia 14.02.2024 r.

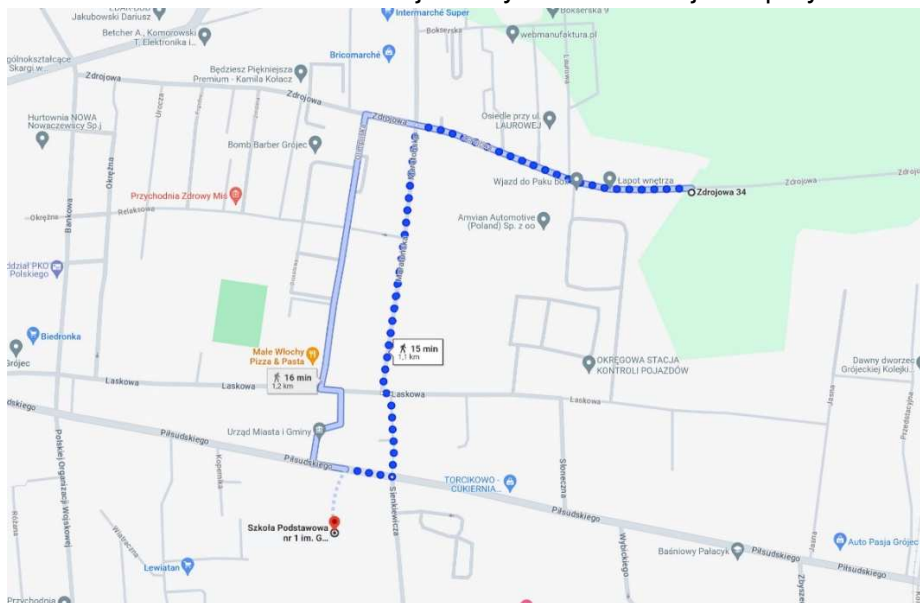
2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- ✓ w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego.

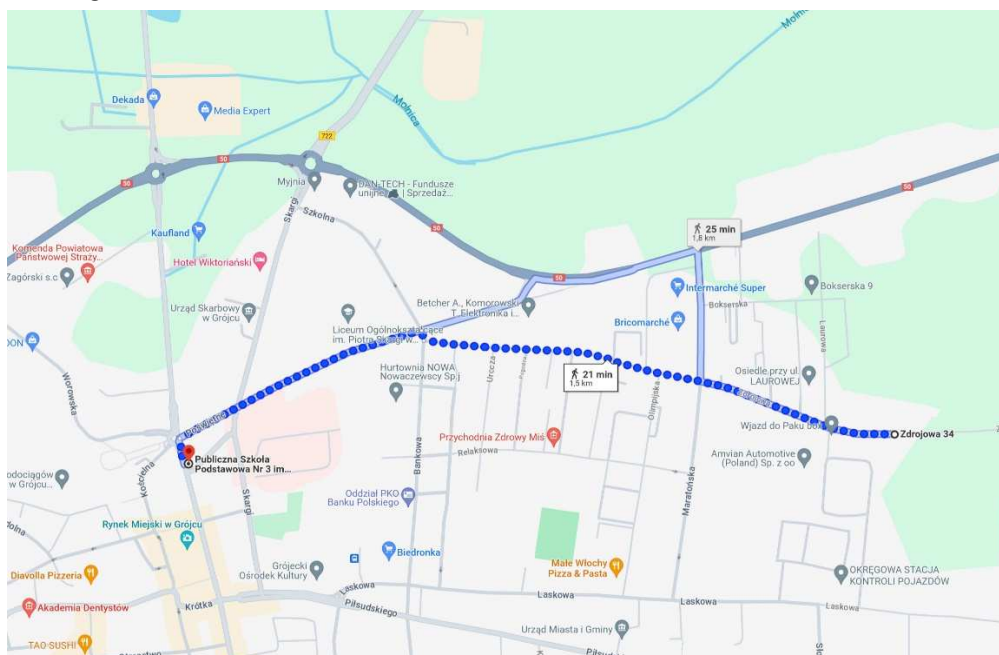


- ✓ w następujących odległościach od szkół podstawowych:

- ok. 1 100 m od Publicznej Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Piłsudskiego 68



- ok. 1 500 m od Publicznej Szkoły Podstawowej nr 3 przy ul. Armii Krajowej 34



- zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Urząd Gminy i Miasta w Grójcu z dnia 05.02.2024 r., Publiczna Szkoła Podstawowa nr 1 lub Publiczna Szkoła Podstawowa nr 3 są w stanie przyjąć dwadzieścioro ośmiu nowych uczniów.

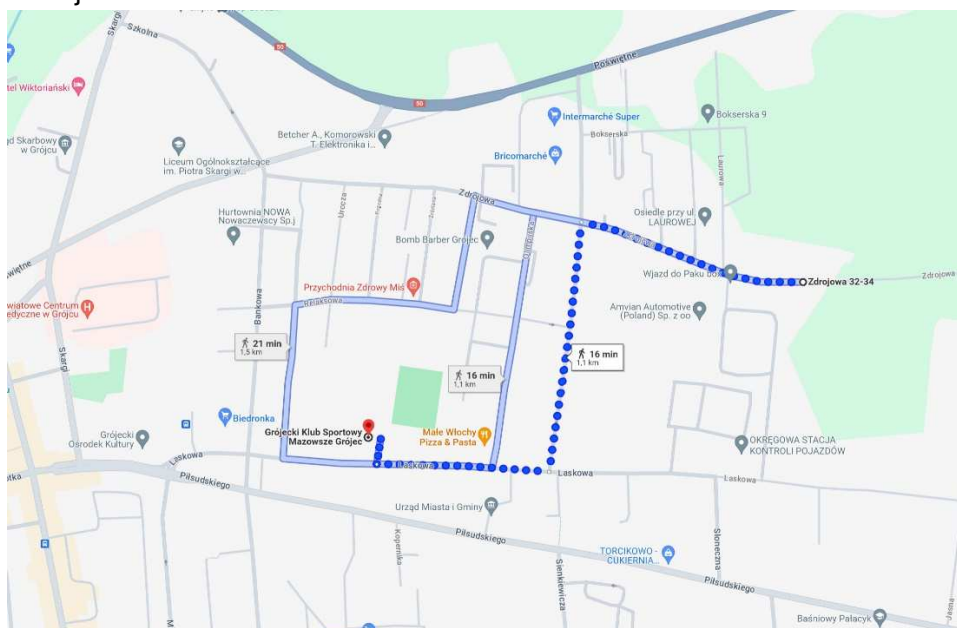
Zaświadczenie wydano na podstawie następujących wyliczeń:

Ilość mieszkańców: $10\,800,00\text{ m}^2 / 28\text{ m}^2 = 385,714(\dots) \sim \underline{386\text{ mieszkańców}}$

Ilość uczniów szkolnych: $386 \times 7\% = 27,02 \sim \underline{28\text{ uczniów}}$

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^2

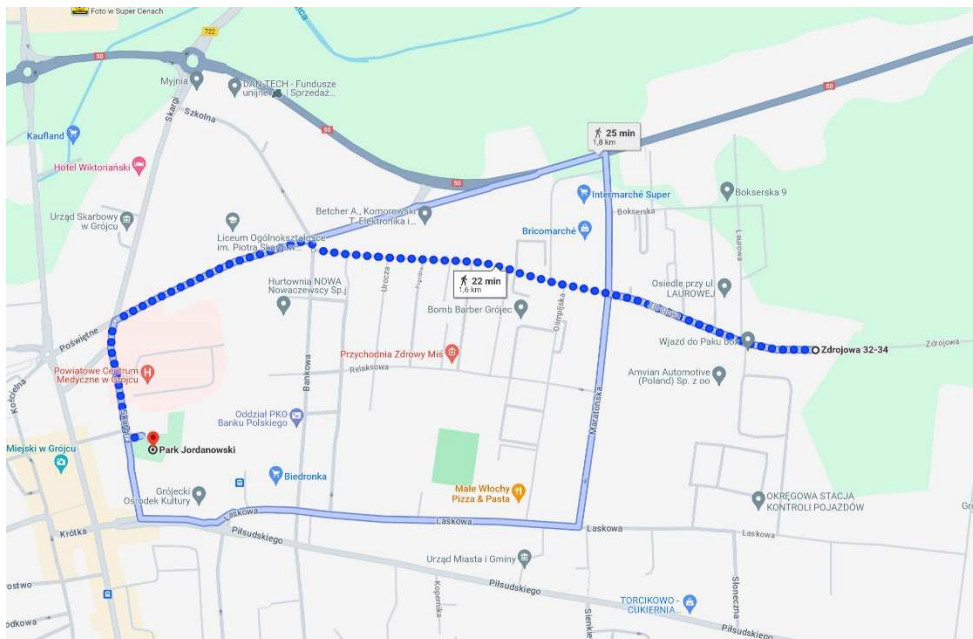
✓ w odległości 1100 m tj. od Grójeckiego Ośrodka Sportu „Mazowsze” przy ul. Laskowej 17.



Ośrodek „Mazowsze” składa się z

- hali sportowej „Spartakus” o pow. użytkowej ~ **1926,57m²**
- pływalni „Wodnik” o pow. basenów ~ **700m²**
- boiska ze sztuczną nawierzchnią o powierzchni 105mx68m = **7140m²**
- sztucznego lodowiska o pow. **600m²**, działającego przy Publicznej Szkole Podstawowej nr 1 przy ul. Piłsudskiego 68 tj. 1100 m od wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej.

- ✓ Ponadto, w odległości 1600 m znajduje się Park Jordanowski o powierzchni ~ 4 700m².



Łączna powierzchnia terenów rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych wynosi ~ 15 066,57m².

Powyższe zgodne jest z następującymi wyliczeniami:

Ilość mieszkańców: $10\,800,00\text{ m}^2 / 28\text{m}^2 = 385,714(\dots)$ ~ 386 mieszkańców

Wymagany wskaźnik: 4m²

Iloczyn: **386 x 4m² = 1 544m² < 15 066,57m².**

4a. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

- ✓ Na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia się teren biologicznie czynny wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu, przy czym wymagane 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowiącej ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zapewnia się poprzez spełnienie wymogów, o których mowa w Art.17. ust. 4. Ustawy tj.: w Grójeckim Ośrodku Sportu „Mazowsze” oraz w Parku Jordanowskim.

- ✓ Na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia się minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji:

- koncepcja architektoniczna zakłada 224 mieszkania w dwóch budynkach – potrzebę w zakresie parkowania w ilości **1,5 x 224 = 336** zapewniono w garażach podziemnych i na parkingach zlokalizowanych na terenie objętym wnioskiem.

- ✓ Inwestycję mieszkaniową nie lokalizuje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

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.2021r.1538, z 2023 r. poz. 553, 803, 1688, 2029.) przyjmuje się maksymalną wysokość budynku w nawiązaniu do sąsiedniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej tj. 6 kondygnacji nadziemnych. W odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Boksterskiej 12 i Hokejowej 1 o wysokości do 6-ciu kondygnacji nadziemnych. Ponad to, przy ul. Laurowej 2 znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny w trakcie budowy o docelowej wysokości 19 m.



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 przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej dla budynku nr 1.
- 5) Warunki techniczne w sprawie możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej dla budynku nr 2.
- 6) Zapewnienie o możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej.
- 7) Zapewnienie dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
- 8) Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii dla budynku nr 1.
- 9) Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii dla budynku nr 2.
- 10) Zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów do Publicznych Szkół Podstawowych.
- 11) Uzgodnienie geometrii parkingów i chodników zlokalizowanych częściowo na działkach gminnych.

Ponad to do wniosku załącza się w odrębnym opracowaniu:

- 12) Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną z wizualizacjami.

Planowane dwa budynki mieszkalne wielorodzinne usytuowane będą w Grójcu na dz. nr 3358/18 i fragmentach dz. nr 3358/3, 3358/17, 3358/19, 3358/21 przy ul. Zdrojowej. Budynki stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy o funkcji mieszkalnej na sąsiednim terenie. Kondygnacje podziemne w planowanych budynkach stanowią garaże wielostanowiskowe, komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne.

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. Powierzchnia zabudowy bud. nr 1 | ~ 1277,50 m² |
| 2. Powierzchnia zabudowy bud. nr 2 | ~ 1277,50 m² |
| 3. Powierzchnia użytkowa mieszkań w bud. nr 1 | max ~ 5 400m² |
| 4. Powierzchnia użytkowa mieszkań w bud. nr 2 | max ~ 5 400m² |
| 5. Wysokość budynków (od poziomu terenu) | - 19,5m – SW |
| 6. Liczba kondygnacji budynków | - VI |
7. Planuje dla każdego budynku po dwie hale garażowe. Powierzchnia wewnętrzna każdego z garaży podziemnych nie przekracza powierzchni 1500m².

Dwa budynki wolnostojące z halami garażowymi podziemnymi. Teren inwestycji przylega wszystkimi granicami do pasów drogowych, na których planuje się wybudowanie dróg publicznych. W najbliższym sąsiedztwie projektowanych budynków, od strony zachodniej, znajdują się budynki produkcyjne zlokalizowane w odległości ~ 28,5m od budynku nr 1. Od strony północnej znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w odległości ~ 47,7m od projektowanego budynku nr 1 i ~ 59,9m od projektowanego budynku nr 2. Natomiast działki od strony wschodniej i południowej są niezabudowane i nieurządzone.

8. Kategoria zagrożenia ludzi:

- | | |
|---|--|
| - część mieszkalna | - ZL IV |
| - garaż podziemny wielostanowiskowy i pom. techniczne | - PM o $Q \leq 500 \text{ MJ/m}^2$ |

9. Strefa pożarowa dla części mieszkalnej – każdy budynek zostanie wydzielony na strefy nieprzekraczające 5000 m².

10. Klasa odporności pożarowej budynku:

- część mieszkalna z garażem w piwnicy - C

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

11. 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.

12. Warunki ewakuacji, oświetlenie awaryjne

- ✓ Część mieszkalna.

W każdym budynku, droga ewakuacyjna części mieszkalnej z mieszkań przez korytarz oraz klatkę schodową bezpośrednio na zewnątrz budynku. Dopuszczalna długość dojścia ewakuacyjnego od najwyższej 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

wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji str. 12/14

klatek schodowych projektuje się drzwi zewnętrzne i wewnętrzne wiatrołapów. Funkcję oddymiania pełni kłapa oddymiająca z funkcją wyłazu.

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.

✓ Podziemny garaż wielostanowiskowy

W każdym budynku, projektuje się jednoprzestrzenny garaż, każdy na około 50 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. 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.

13. 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 EI 60.

Strop pomiędzy halą garażową (PM) a parterem (ZLIV) - 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 1500m².

14. 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).

15. Zabezpieczenie p. pożarowe instalacji elektrycznej:

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

16. Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru:

Do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewnione będą dwa istniejące hydranty zewnętrzne zlokalizowane w pasie drogowym ul. Zdrojowej oraz jeden projektowany hydrant zewnętrzny usytuowany na terenie inwestycji.

17. Droga pożarowa:

Do budynków mieszkalnych średniowysokich wymagane jest zapewnienie drogi pożarowej dla samochodów straży pożarnej. Drogi pożarowe poprowadzone będą wzdłuż dłuższych boków budynków, na całej ich długości i zapewniają dojazd jednostek ochrony przeciwpożarowej dla projektowanych budynków. Drogi pożarowe zapewnione będą poprzez projektowane drogi 4KDL oraz 8KDD. Drogi pożarowe zlokalizowane będą w odległości od ścian projektowanych budynków min. 5 m, lecz nie więcej niż 15 m.

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

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