

Grójec, 2024-03-08
Miejscowość, data

Anna Pochelska i Mirosław Pochelski
Inwestor – imię i nazwisko lub nazwa

ul. Orzechowa 5/7
05-600 Grójec
Adres inwestora

607-574-504
biuro@mpapartment.pl
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:

budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

Adres zamierzenia inwestycyjnego:

Miejscowość: Grójec Gmina: Grójec
Ulica: Piłsudskiego

Dane ewidencyjne zamierzenia inwestycyjnego:

Obręb: 0001 GRÓJEC
Działka nr: część dz. 3554, 3556/52, 3556/68, 3556/70, 3556/76, 3556/77

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 –	28m ²
b) maksymalna –	250m ²

b) maksymalna –	250m ²
-----------------	-------------------

2.2. Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie:

c) minimalna –	1000m ²
d) maksymalna –	2500m ²

d) maksymalna –	2500m ²
-----------------	--------------------

3. Planowana liczba mieszkań:

a) minimalna –	25
b) maksymalna –	60

b) maksymalna –	60
-----------------	----

4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

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

Łączna powierzchnia użytkowa usług wszystkich lokali nie będzie mniejsza niż 50 m² i nie przekroczy 500 m² (przy czym: powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań).

5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

Na działkach nr ew. część dz. 3554, 3556/52, 3556/68, 3556/70, 3556/76 oraz 3556/77 znajdują się budynki mieszkalne, handlowo – usługowe i garażowe przeznaczone do rozbiórki. Teren inwestycji uzbrojony. Istniejąca infrastruktura techniczna zlokalizowana na działkach przeznaczona jest do rozbiórki lub przebudowy.

Istniejący budynek handlowo – usługowy zlokalizowany od ul. Piłsudskiego (na dz. ewid. 3554) nie jest objęty zakresem opracowania. Jego lokalizacja nie koliduje z planowaną inwestycją.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

Projektowana inwestycja mieszkaniowa posiada możliwość przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej.

Obsługa komunikacyjna dla inwestycji będzie realizowana z drogi publicznej ul. Piłsudskiego lub z drogi publicznej Al. Niepodległości pośrednio poprzez drogę wewnętrzną.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

a) zapotrzebowanie na media:

woda

Istnieje możliwość przyłączenia projektowanego obiektu do sieci wodociągowej

energia elektryczna

Istnieje możliwość przyłączenia projektowanego obiektu do sieci dystrybucyjnej

sposób ogrzewania:

Źródło ciepła

ciepło z ciepłowni

Istnieje możliwość dostawy ciepła do projektowanego obiektu

Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:

Istnieje możliwość przyłączenia projektowanego obiektu do sieci kanalizacji sanitarnej.

Sposób zagospodarowania odpadów:

Odpady bytowe będą segregowane i gromadzone w pojemnikach zlokalizowanych w projektowanym miejscu do gromadzenia odpadów stałych, znajdującym się na terenie inwestycji. Następnie opróżniane będą przez odpowiednie służby na podstawie stosownych umów.

inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:

Istnieje możliwość odprowadzania wody opadowej do kanalizacji deszczowej.

Niezbędna liczba miejsc postojowych:

- dla samochodów osobowych

25 miejsc postojowych

	przy czym: <i>minimalną ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wskaźnika 1 m. p. / 1 lokal mieszkalny (obszar zabudowy śródmiejskiej)</i>
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 oraz garażami. Budynek posiada pięć kondygnacji nadziemnych oraz jedną kondygnację podziemną.</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 od strony ulicy bez nazwy lub z drogi publicznej ul. Piłsudskiego. W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie przyłączy do budynku (wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznego, ciepłowniczego).</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:	
maksymalne wymiary zabudowy:	
- szerokość	34,00 m
- długość	62,00 m
- wysokość	22,00 m
maksymalna ilość kondygnacji	5 kondygnacji nadziemnych / 1 kondygnacja podziemna
powierzchnia zabudowy	max. 1 850 m ²
kubatura	max. 47 175 m ³

Powierzchnia biologicznie czynna	<i>min. 12,5 % powierzchni terenu inwestycji (obszar zabudowy śródmiejskiej)</i>
kształt dachów	<i>dachy płaskie</i>
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>	
7a). Udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej:	
<i>Nie dotyczy (inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana w obszarze zabudowy śródmiejskiej).</i>	
8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej (jeżeli została założona) na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:	
<i>Część działki 3554 – RA1G/00006369/0; Działka 3556/52 – RA1G/00067497/1; Działka 3556/68 – RA1G/00075217/4; Działka 3556/70 – RA1G/00067497/1; Działka 3556/76 – RA1G/00075217/4; Działka 3556/77 – RA1G/00085937/0.</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:
<i>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 część dz. 3554, 3556/52, 3556/68, 3556/70, 3556/76 oraz 3556/77 mają charakter śródmiejski i znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 2.Bhr-UMm. Planowana inwestycja nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego MPZP w zakresie:</i> <i>- liczby kondygnacji</i>
12. Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:
<i>Plan Ogólny Gminy nie został uchwalony. W związku z tym, planowana inwestycja nie jest sprzeczna z Planem Ogólnym Gminy.</i> <i>Uchwała o utworzeniu parku kulturowego:</i> <i>Dla obszaru objętego wnioskiem taka uchwała nie została podjęta, zatem nie jest sprzeczna z zamierzeniem inwestycyjnym.</i>
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.
<i>Obsługa komunikacyjna dla inwestycji będzie realizowana z drogi publicznej ul. Piłsudskiego lub z drogi publicznej Al. Niepodległości pośrednio poprzez drogę wewnętrzną (ulica bez nazwy).</i>

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

Przyłącze wodociągowe z miejskiej sieci wodociągowej.

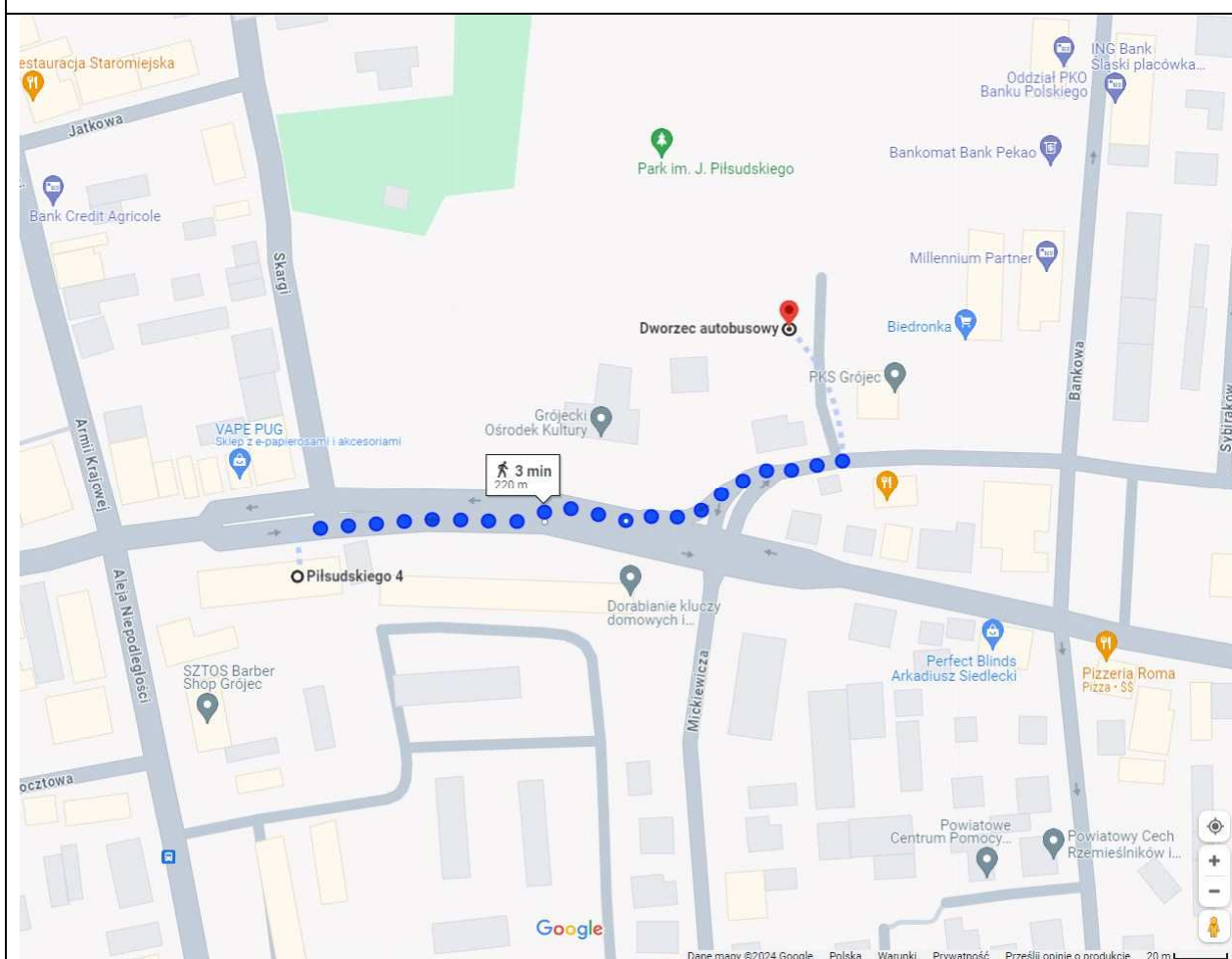
Przyłącze kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.

c) Dostęp do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapotrzebowaniem

Zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej.

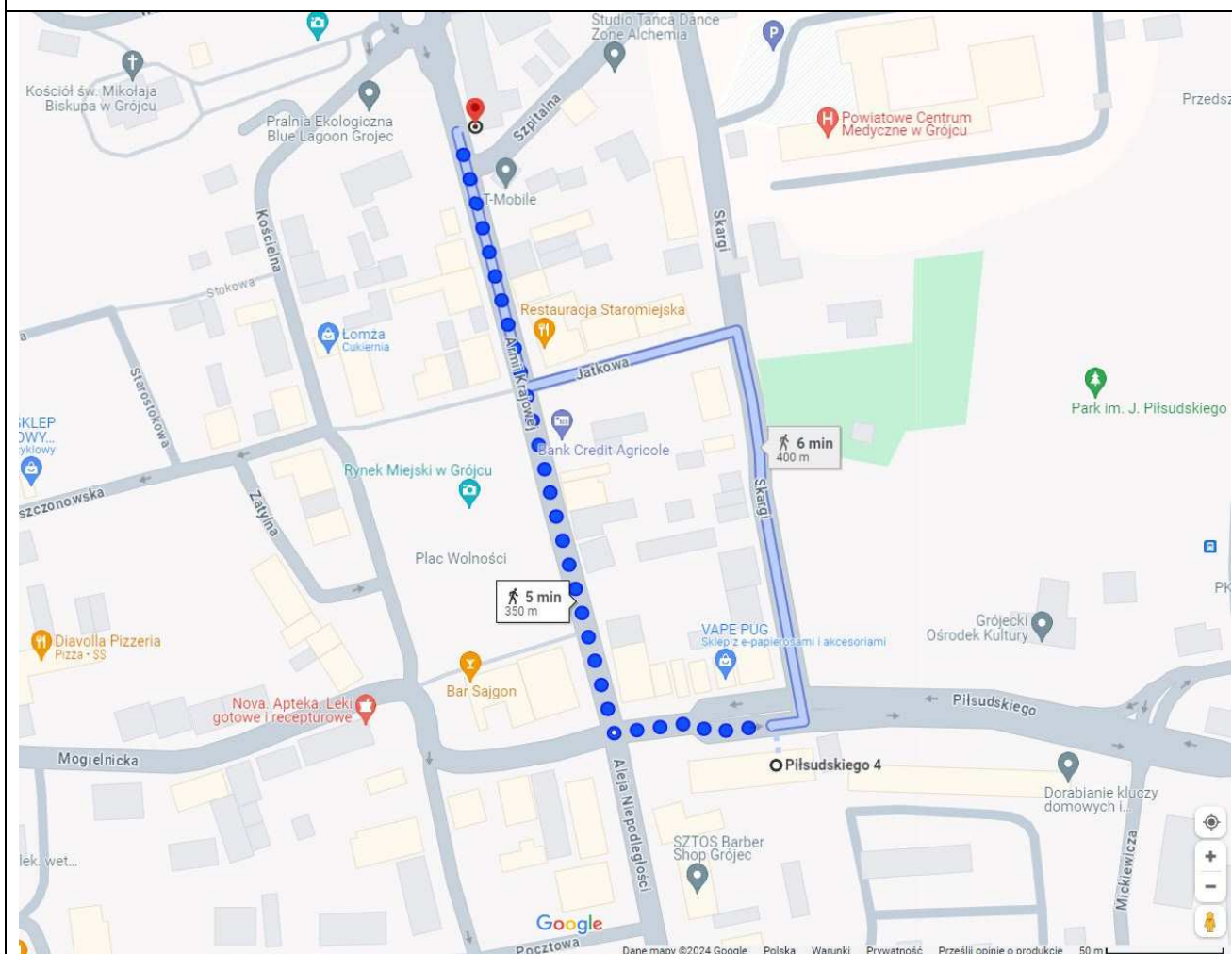
13.2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

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



Przystanek komunikacyjny znajdują się w odległości 220 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.



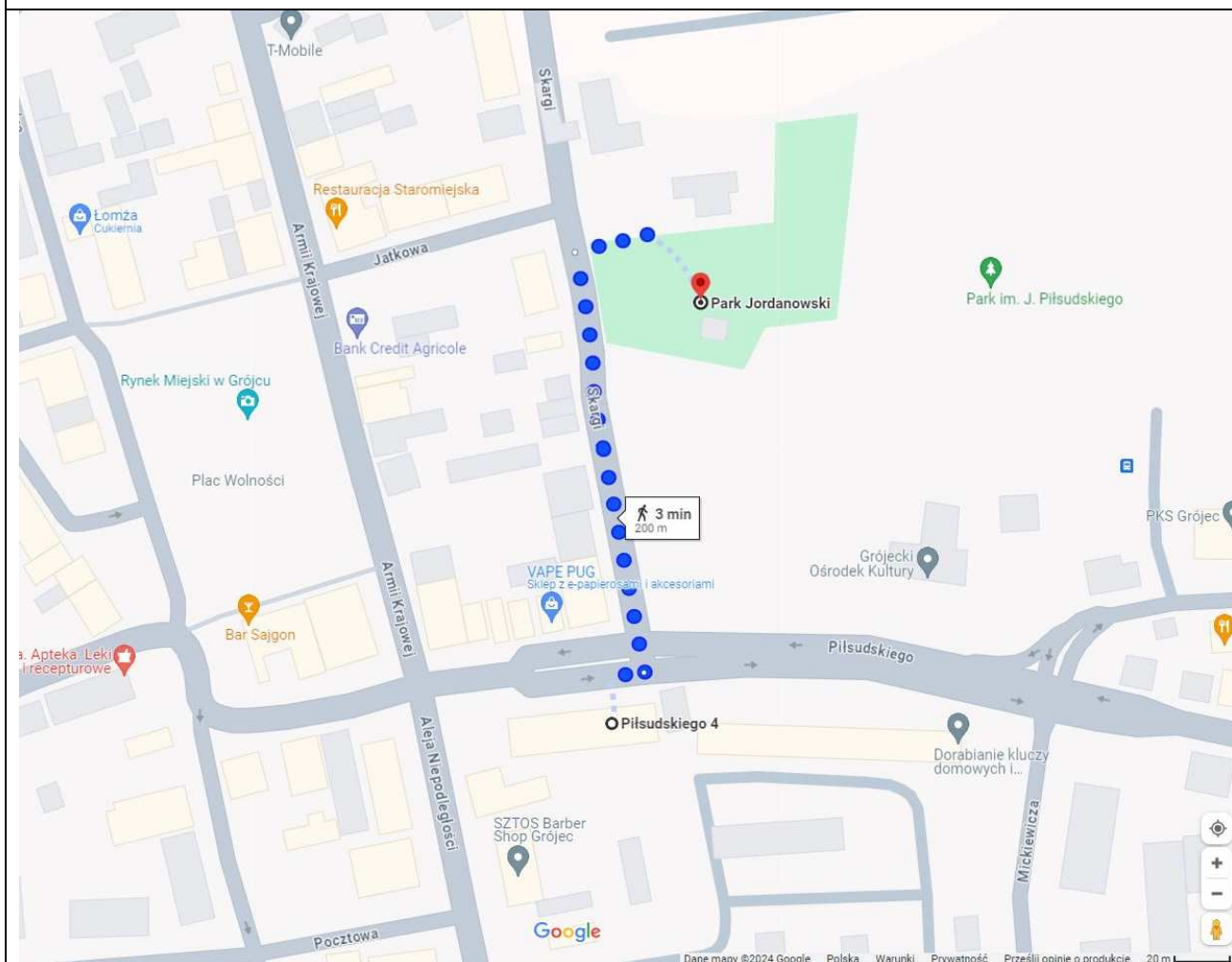
Szkoła podstawowa znajduje się w odległości 350 m od inwestycji i jest w stanie przyjąć wymaganą liczbę uczniów.

Obliczenia uzupełniające:

$$2500 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 89,29 \approx 90 \text{ mieszkańców}$$

$$90 * 7\% = 6,3 \approx 7 \text{ uczniów}$$

- 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 200 m od inwestycji. Wymienione tereny są w stanie zapewnić wymaganą powierzchnię wypoczynku i rekreacji.

Obliczenia uzupełniające:

$$2500 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 89,29 \approx 90 \text{ mieszkańców}$$

$$90 * 4 \text{ m}^2 = 360 \text{ m}^2 - \text{minimalna powierzchnia wypoczynku oraz rekreacji}$$

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 zasadniczej 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 1-13 ¹	1 szt.
5.	Zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej	1 szt.
6.	Pismo L.dz. 520/2024 dot. warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej	1 szt.
7.	Pismo L.dz. 521/2024 dot. warunków technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej	1 szt.
8.	Pismo L.dz. 519/2024 dot. zapewnienia wody do celów p. poż.	1 szt.
9.	Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej	1 szt.
10.	Pismo RI/PD/1537/2024 dot. zapewnienia dostaw ciepła do projektowanego budynku mieszkalnego przy ul. Piłsudskiego 4	1 szt.
11.	Warunki ochrony przeciwpożarowej	1 szt.
12.	Pismo WI.7021.4.3.2024.KW dot. dostępności do drogi publicznej	1 szt.



 Anna Pochelska
 Podpis wnioskodawcy

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