

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 drodze o symbolu planistycznym 9KDD na dz. nr 3358/20 oraz na fragmentach dz. nr 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,M,N,O,P,R,S,T,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: ~ 11 000m²

- maksymalna ~ 11 800m²

3. Planowana liczba mieszkań łącznie w dwóch budynkach:

- minimalna ~ 230 mieszkań
- maksymalna ~ 254 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 3358/20, 3358/17, 3358/19, 3358/21, jest niezabudowany i nieurządzony, porośnięty jest niską roślinnością. W działce drogowej 8KDD (dz. nr 3358/17) znajduje się sieć kanalizacji sanitarnej. Pozostałe działki nie są uzbrojone.
- ✓ 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 trzy zjazdy. Pierwszy zjazd będzie prowadził na teren inwestycji i zlokalizowany jest od strony północnej 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 sieci i przyłącza wodociągowe w drogach 9KDD i 8KDD z istniejącej sieci w drodze 8KDD.
- ✓ Projektowane sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci w drodze 8KDD.
- ✓ Projektowane przyłącza do kanalizacji deszczowej po wybudowaniu brakującego odcinka kanalizacji deszczowej wraz ze wrzutom 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 – 37,0m³/dobę, dla budynku nr 2 – 37,0m³/dobę – z istniejącej sieci wodociągowej w drodze 8KDD poprzez projektowane sieci i przyłącza w drogach 9KDD i 8KDD,
 - zapotrzebowanie na energię elektryczną dla budynku nr 1 – 201,3kW, dla budynku nr 2 – 201,3kW – w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę na wnioskowanym terenie i na terenach przyległych;
 - sposób odprowadzania i oczyszczania ścieków: z budynku nr 1 – 35,5m³/dobę, z budynku nr 2 – 35,5m³/dobę – odprowadzone do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w drodze 8KDD poprzez projektowaną sieć i przyłącza w drogach 9KDD i 8KDD;

- sposób ogrzewania: z sieci ciepłowniczej realizowanej przez firmę Celsius;
 - odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej po wybudowaniu brakującego odcinka kanalizacji deszczowej wraz ze wrzutom wód opadowych do rzeki Molnicy;
 - minimalna liczba miejsc postojowych:
 - 345 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 **3358/20** – działka prywatna, na której zlokalizowane są planowane dwa budynki wraz z zagospodarowaniem terenu;
 - 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 3358/20) oraz z fragmentów działek gminnych drogowych (dz. nr 3358/17, 3358/19, 3358/21), na których planuje się zlokalizowanie częściowo miejsc postojowych z bezpośrednim dostępem z dróg publicznych. Teren inwestycji przylega z trzech stron do dróg publicznych, od strony północnej, wschodniej i zachodniej. Natomiast od strony południowej teren inwestycji graniczy z działką przeznaczoną pod drogę prywatną.

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 mieszkań 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 poprzez

projektowany zjazd z drogi 9KDD, prowadzący na teren inwestycji oraz poprzez dwa zjazdy z dróg 8KDD i 4KDL, prowadzące bezpośrednio do hal garażowych. Dojazd od strony północnej z drogi 9KDD zlokalizowany jest pomiędzy budynkami i prowadzi do przestrzeni wspólnej gdzie znajdować się będą parkingi, śmietniki.

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 działki prywatnej nr 3358/20 - **11 121,00 m²**

- Powierzchnia działki drogowej nr 3358/17, fragment drogi 8KDD - **196,50 m²**

- Powierzchnia działki drogowej nr 3358/19, fragment drogi 9KDD - **125,00 m²**

- Powierzchnia działki drogowej nr 3358/21, fragment drogi 4KDL - **204,50 m²**

Łącznia powierzchnia objęta wnioskiem ~ 11 647 m²

- Pow. zabudowy projektowanego budynku nr 1 ~ 1382,50 m²

- Pow. zabudowy projektowanego budynku nr 2 ~ 1382,50 m²

Łącznie ~ 2 765 m²

- Pow. projektowanej zieleni ~ **3 025 m² - min. 26%**

w tym: zieleni na stropach garaży podziemnych ~ 3 540m²x50% = ~ 1 770 m²

zieleni poza obrysami garaży podziemnych ~ 1 255 m²

- Pow. projektowanych nawierzchni utwardzonych ~ **4 087 m²**

- Kubatura budynku nr 1 (w części nadziemnej mieszkalnej) ~ **25 700 m³**

- Kubatura budynku nr 1 (w części podziemnej) ~ **11 830 m³**

Łącznie kubatura budynku nr 1 ~ 37 530 m³

- Kubatura budynku nr 2 (w części nadziemnej mieszkalnej) ~ **25 700 m³**

- Kubatura budynku nr 2 (w części podziemnej) ~ **11 830 m³**

Łącznie kubatura budynku nr 2 ~ 37 530 m³

- długość elewacji frontowej budynku nr 1 (elewacja zachodnia, od strony drogi 8KDD): ~ **79,50 m²**

- długość elewacji frontowej budynku nr 2 (elewacja wschodnia, od strony drogi 4KDL): ~ **79,50 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. Ponadto, 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 znajdującą się w obrębie 0001- Grójec:

- ✓ Dz. nr 3358/20 Księga wieczysta: RA1G/00004580/1
- ✓ Dz. nr 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.

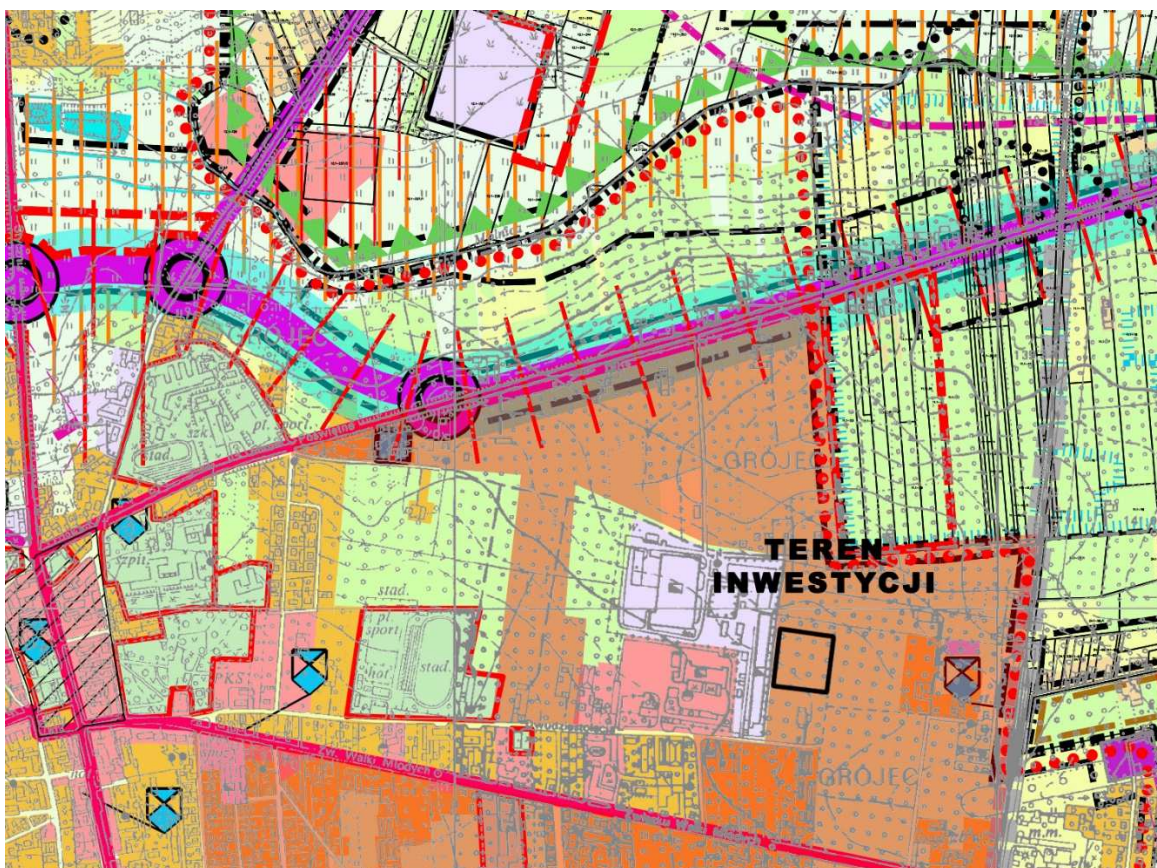
Inwestycja znajduje się w obszarze **9 MN/U, 8KDD, 9KDD, 4KDL** planu miejscowego i nie uwzględnia ustaleń w następującym zakresie:

	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.

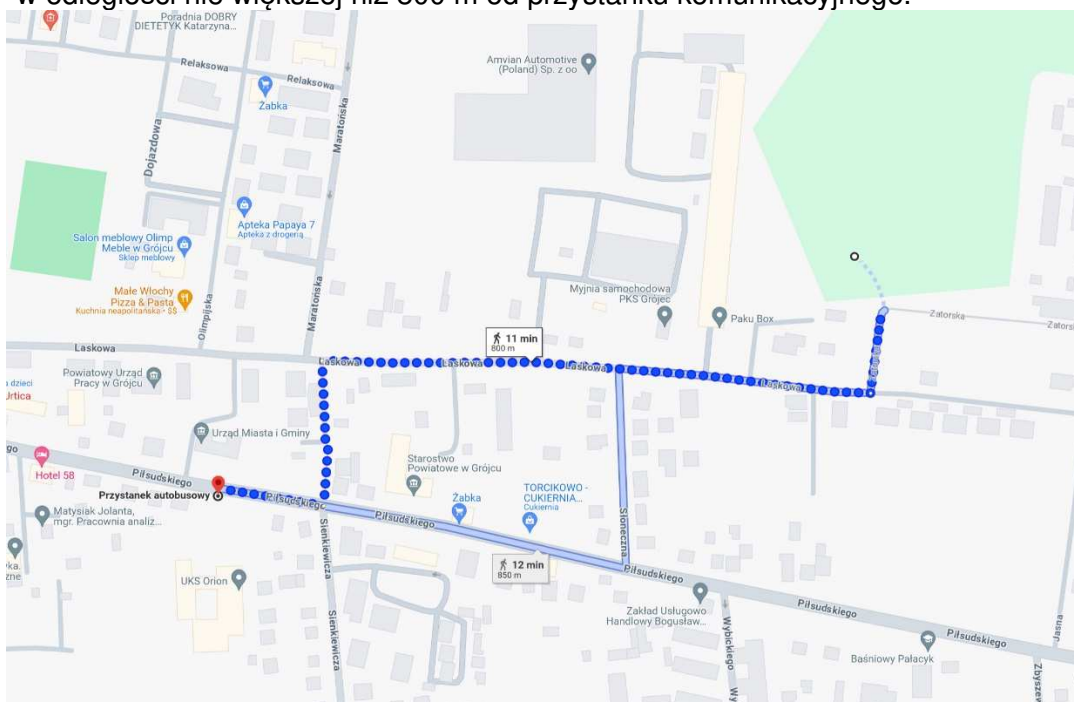
13. Inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3:

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

- ✓ bezpośredni dostęp do drogi publicznej o szerokości minimum 6m, poprzez projektowane trzy zjazdy: pierwszy z drogi 9KDD prowadzący na teren inwestycji oraz dwa zjazdy z dróg 4KDL i 8KDD prowadzące bezpośrednio do hal garażowych;
- ✓ inwestycja ma dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, które znajdują w drodze 8KDD zgodnie z warunkami technicznymi wydanym przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu z dnia 11.03.2024 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 04.03.2024 r.;
- ✓ inwestycja ma dostęp do sieci elektroenergetycznej - zgodnie z zapewnieniem wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. z dnia 05.03.2024 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 22.03.2024 r.

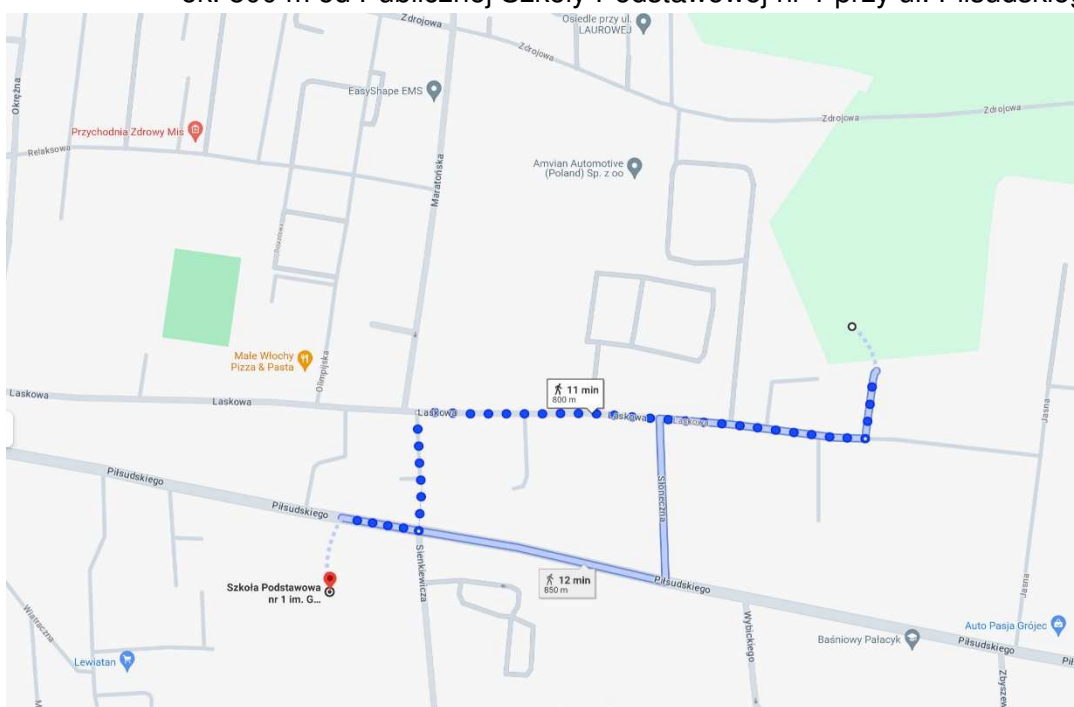
2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- ✓ w odległości nie większej niż 800 m od przystanku komunikacyjnego.

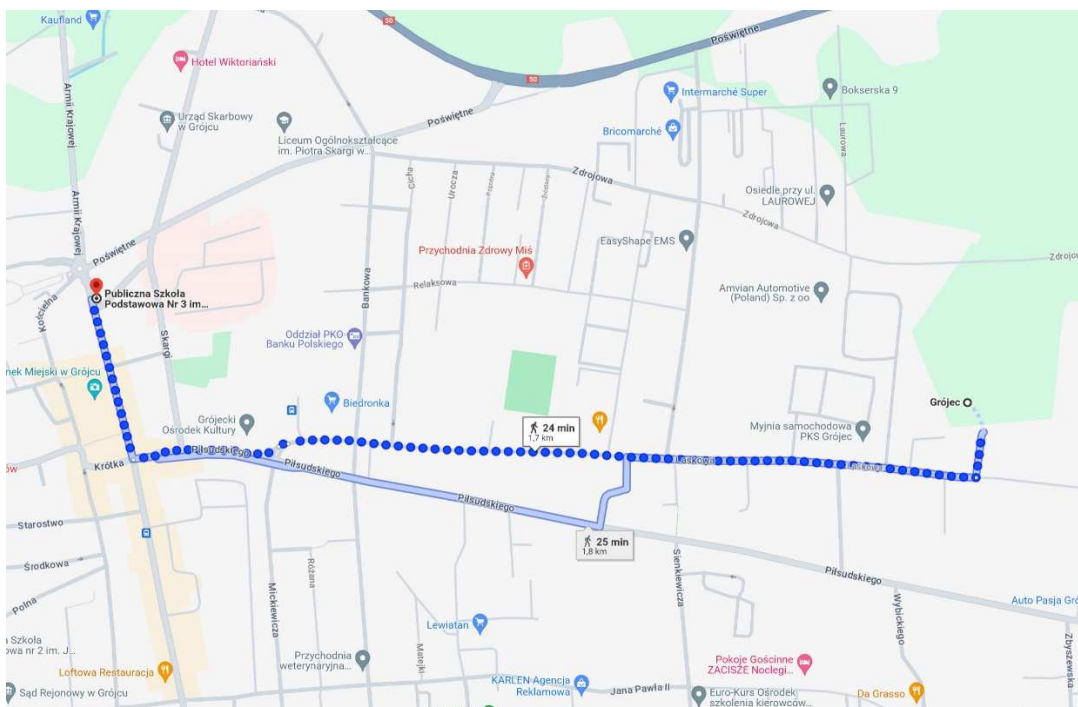


- ✓ w następujących odległościach od szkół podstawowych:

- ok. 800 m od Publicznej Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Piłsudskiego 68



- ok. 1 700 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 06.03.2024 r., Publiczna Szkoła Podstawowa nr 1 lub Publiczna Szkoła Podstawowa nr 3 są w stanie przyjąć trzydziestu uczniów.

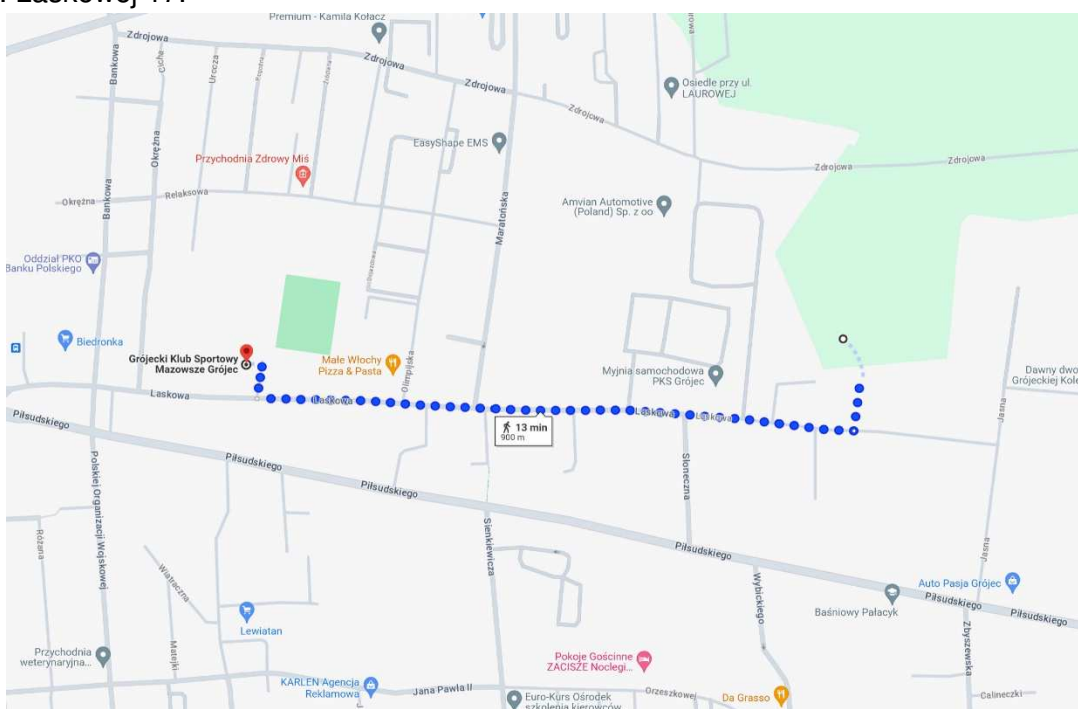
Zaświadczenie wydano na podstawie następujących wyliczeń:

Ilość mieszkańców: $11\,800,00 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 421,428(\dots) \sim 422$ mieszkańców

Ilość uczniów szkolnych: $422 \times 7\% = 29,54 \sim \mathbf{30 \text{ uczniów}}$

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 900 m tj. od Grójeckiego Ośrodka Sportu „Mazowsze” przy ul. Laskowej 17.



- sztucznego lodowiska o pow. **600m²**, działającego przy Publicznej Szkole Podstawowej nr 1 przy ul. Piłsudskiego 68 tj. 1100 m od wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej.


Iloczyn: $422 \times 4\text{m}^2 = 1\,688\text{m}^2 < 15\,066,57\text{m}^2$.

- koncepcja architektoniczna zakłada 248 mieszkań łącznie w dwóch budynkach – potrzebę w zakresie parkowania w ilości **1,5 x 248 = 372** zapewniono w garażach podziemnych i na parkingach zlokalizowanych na terenie objętym wnioskiem.

str. 10

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 trzydziestu uczniów do Publicznych Szkół Podstawowych.
- 11) Uzgodnienie geometrii parkingów 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 3358/20 i fragmentach dz. nr 3358/17, 3358/19, 3358/21 przy drodze o symbolu planistycznym 9KDD. 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 ~ 1382,50 m²
2. Powierzchnia zabudowy bud. nr 2 ~ 1382,50 m²
3. Powierzchnia użytkowa mieszkań w bud. nr 1 max ~ 5 900m²
4. Powierzchnia użytkowa mieszkań w bud. nr 2 max ~ 5 900m²
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 z trzech stron do dróg publicznych, od strony północnej, wschodniej i zachodniej. Natomiast od strony południowej teren inwestycji graniczy z działką przeznaczoną pod drogę prywatną. W najbliższym sąsiedztwie projektowanych budynków, od strony zachodniej, znajdują się budynki produkcyjne zlokalizowane w odległości ~ 25,1m od budynku nr 1. Od strony południowej znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w odległości ~ 33,5m od projektowanego budynku nr 1 i ~ 61,3m od projektowanego budynku nr 2. Na terenach od strony północnej planuje się budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w odległości ~42,3m. 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 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.

✓ 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 instalacje 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 po dwa projektowane hydranty zewnętrzne usytuowane 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