

Grójec, 2024-04-17

Miejscowość, data

Anna Pochelska i Mirosław Pochelski

Inwestor – imię i nazwisko lub nazwa

Adres inwestora

607-574-504

biuro@mpapartment.pl

Telefon, e-Mail

Adres do korespondenciji:

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 garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

Adres zamierzenia inwestycyjnego:

Miejscowość: Grójec

Gmina: *Grójec*

Ulica: *Słowackiego*

Dane ewidencyjne zamierzenia inwestycyjnego:

Obreńb: 0001 GRÓJEC

Działka nr: 1739/2, 3600/4

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:	
2.1. Pojedynczego mieszkania:	
a) minimalna –	28m ²
b) maksymalna –	300m ²
2.2. Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie:	
c) minimalna –	2000m ²
d) maksymalna –	3500m ²
3. Planowana liczba mieszkań:	
a) minimalna –	40
b) maksymalna –	95
4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:	
Nie dotyczy.	
5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:	
Na działce nr ew. 3600/4 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny przeznaczony do rozbiórki. Na działce nr ew. 1739/2 nie znajdują się obiekty kubaturowe. Teren inwestycji jest ogrodzony oraz uzbrojony. Istniejąca infrastruktura techniczna przeznaczona jest do rozbiórki lub przebudowy.	
6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:	
Projektowana inwestycja mieszkaniowa posiada możliwość przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, i gazowej. Obsługa komunikacyjna dla inwestycji będzie realizowana z drogi publicznej ul. Słowackiego.	

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

gaz

Istnieje możliwość przyłączenia projektowanego obiektu do sieci gazowej

lub ciepło z ciepłowni

Nie ma możliwości 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 projektowanych miejscach do gromadzenia odpadów stałych, znajdujących się na terenie inwestycji. Następnie opróżniane będą przez odpowiednie służby na podstawie stosownych umów.

inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:

Nie dotyczy.

Niezbędna liczba miejsc postojowych:

- dla samochodów osobowych

*60 miejsc postojowych
przy czym:*

	<i>minimalną ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wskaźnika 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	
<p><i>Projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym. Budynek posiada trzy kondygnacje nadziemne oraz jedną kondygnację podziemną.</i></p> <p><i>Działka budowlana pod planowaną inwestycję znajduje się w centralnej części Grójca.</i></p> <p><i>Do budynku projektuje się dojścia i dojazdy od strony ulicy Słowackiego. W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie przyłączy do budynku (wodociągowego, kanalizacyjnego, elektroenergetycznego, gazowego).</i></p> <p><i>Na terenie inwestycji przewidziano miejsce do selektywnego gromadzenia odpadów stałych.</i></p> <p><i>Wokół budynku planuje się urządzenie terenów zielonych z elementami małej architektury. Oprócz tego przewiduje się ogólnodostępne, nieogrodzone miejsce wypoczynku i rekreacji mieszkańców dostępne, także dla osób niepełnosprawnych.</i></p>	
Forma graficzna	
<i>Wg koncepcji urbanistyczno-architektonicznej rysunek PKA_1</i>	
c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:	
maksymalne wymiary zabudowy:	
- szerokość	<i>24,00 m</i>
- długość	<i>105,00 m</i>
- wysokość	<i>12,00 m</i>
maksymalna ilość kondygnacji	<i>3 kondygnacje nadziemne / 1 kondygnacja podziemna</i>
powierzchnia zabudowy	<i>max. 2 500 m²</i>
kubatura	<i>max. 45 000 m²</i>

Powierzchnia biologicznie czynna	<i>min. 25 % powierzchni terenu inwestycji</i>
kształt dachów	<i>dachy płaskie</i>
<p>Wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:</p> <p><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></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><i>Obiekt nie będzie emitował hałasu i wibracji w stopniu wyższym niż dopuszczalny.</i></p> <p><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></p> <p><i>Projektowana inwestycja nie ma negatywnego wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, wody powierzchniowe i podziemne.</i></p>	
<p>7a). Udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej:</p>	
<i>min. 50 % powierzchni biologicznie czynnej terenu inwestycji</i>	
<p>8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej (jeżeli została założona) na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:</p>	
<p><i>Działka 1739/2 - RA1G/00032185/7</i></p> <p><i>Działka 3600/4 - RA1G/00032185/7</i></p>	
<p>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. 1ⁱ:</p>	
<i>Nie dotyczy.</i>	
<p>10. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej (jeżeli została założona) których mowa w art. 38 ust. 1ⁱ:</p>	

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 XXXI/228/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 8 września 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części miasta Grójca. Zgodnie z ww. uchwałą działki o nr 1739/2, 3600/4 obejmują teren o symbolu 16.MN/U. Teren 16.MN/U jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.

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

- przeznaczenia terenu*
- odległości od nieprzekraczalnej linii zabudowy*
- intensywności zabudowy*
- powierzchni biologicznie czynnej*

12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy:

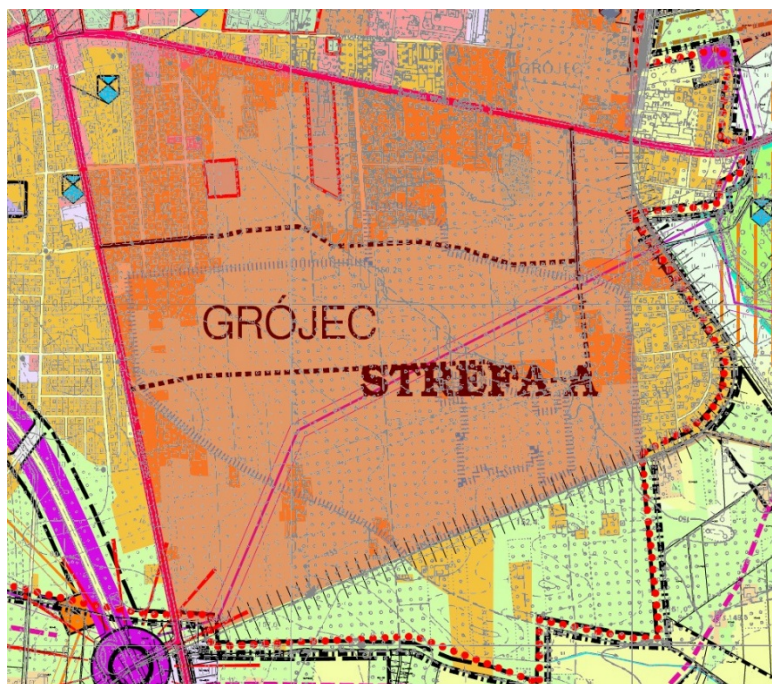
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostało uchwalone uchwałą Nr XXVII / 213 / 2000 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 18 grudnia 2000 rok, a następnie zmienione Uchwałą Nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 r. w sprawie uchwalenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec.

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 mieszczą się działki został wskazany, według nieobowiązujących planów zagospodarowania, jako teren projektowanej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, usługowej itp.

Dodatkowe informacje: granice wododziałów III-go rzędu, Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego obowiązujące i w trakcie opracowania, Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji: 1. Centrum miasta, 2. Odcinek kolejki wąskotorowej.

Analiza zapisów Studium prowadzi do wniosku, że budowa, na przedmiotowych działkach, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną nie będzie sprzeczna ze Studium, w tym kierunkami zagospodarowania terenów.



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. Słowackiego.

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

Przyłącze wodociągowe z miejskiej sieci wodociągowej.

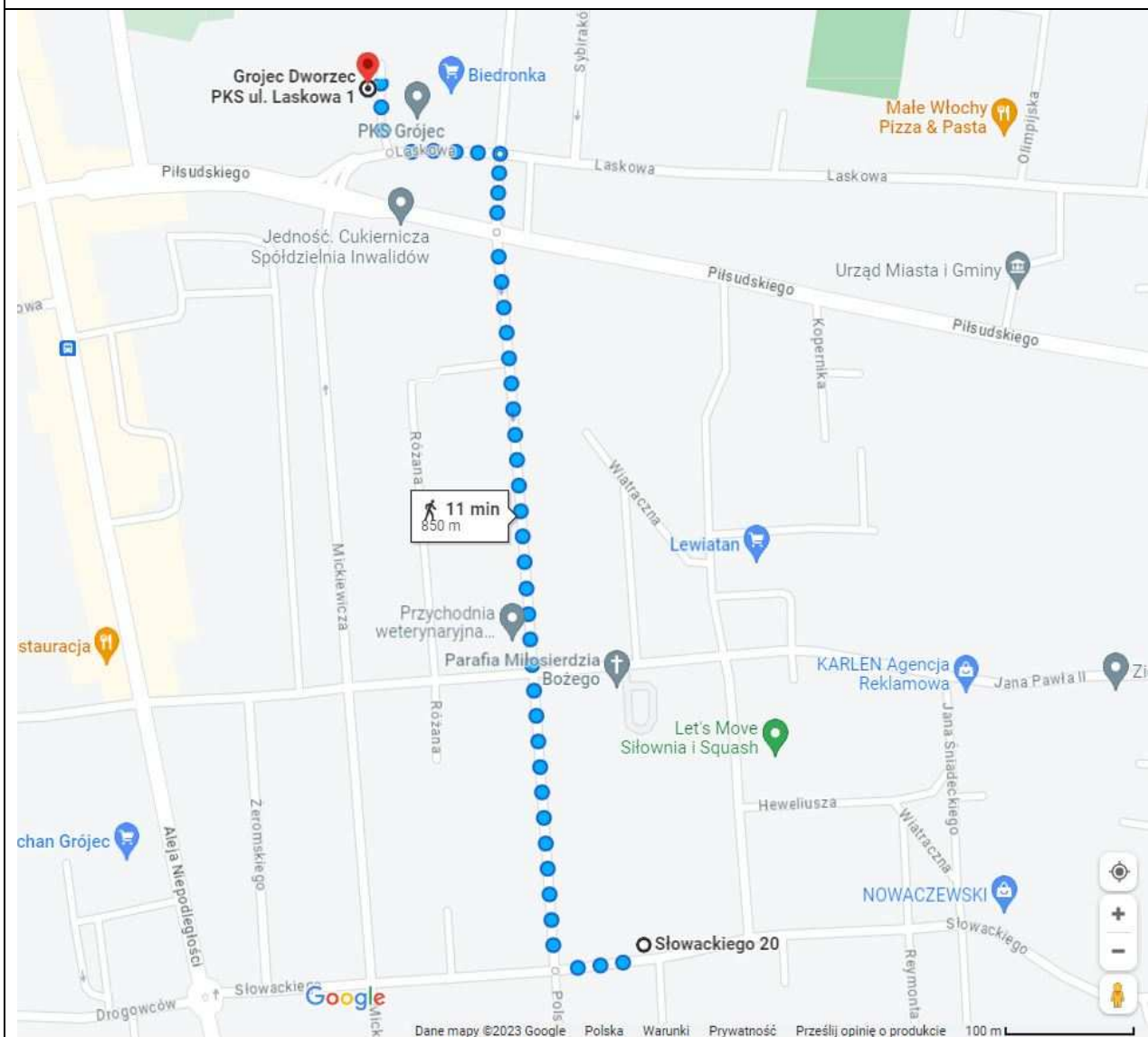
Przyłącze kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.

c) Dostęp do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapotrzebowaniem

Zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej.

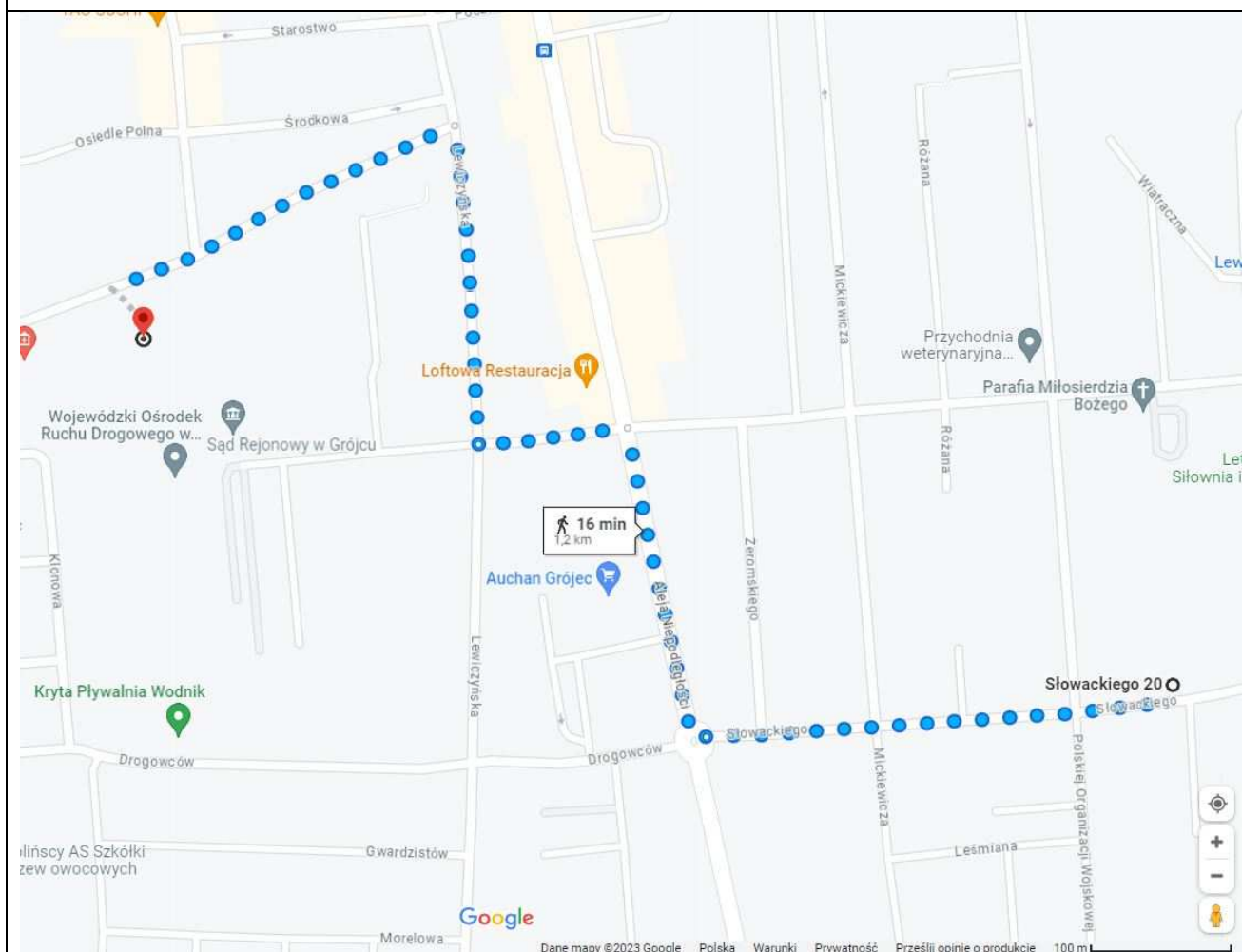
13.2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

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



Przystanek komunikacyjny znajdują się w odległości 850 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.



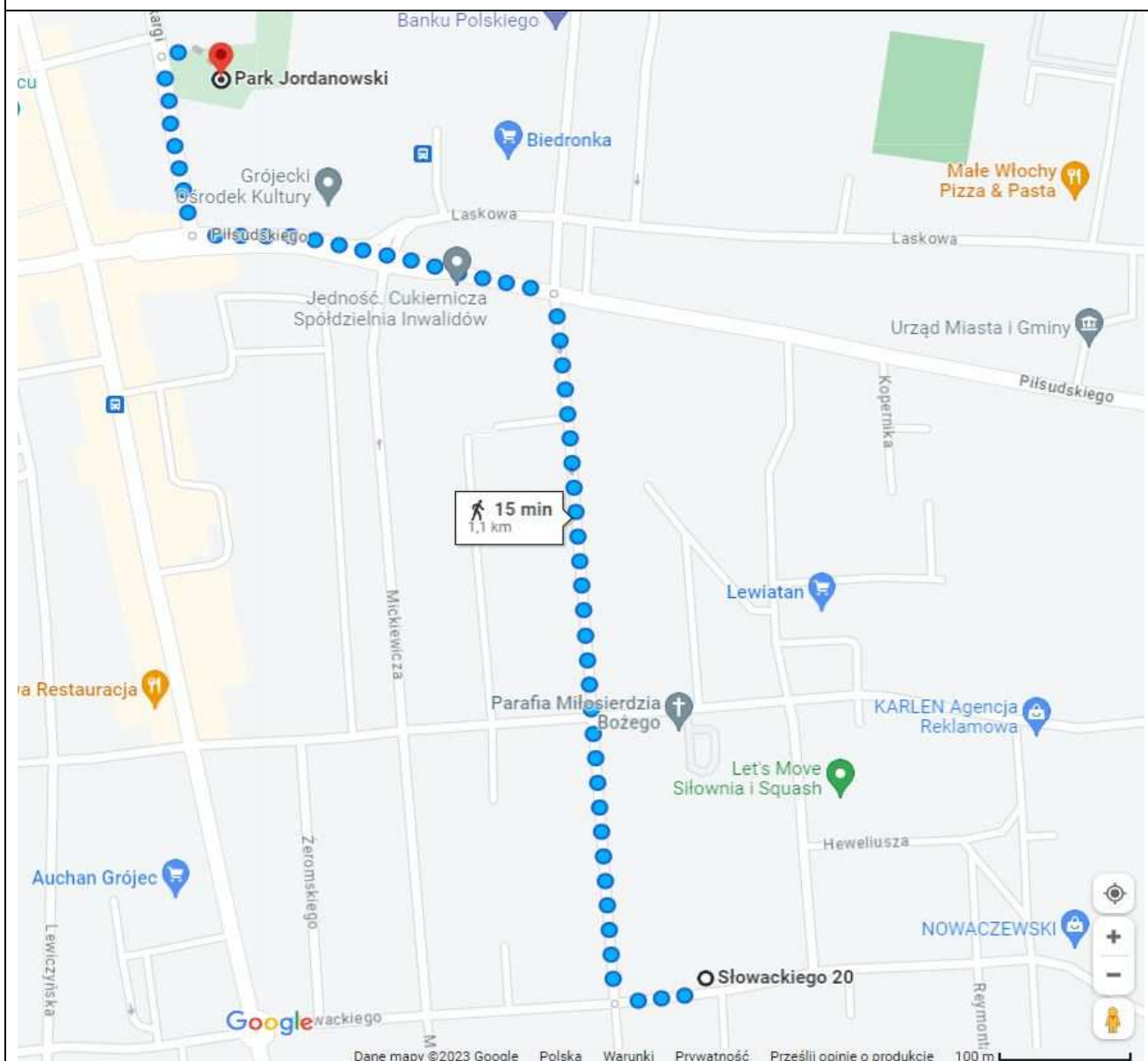
Szkoła podstawowa znajduje się w odległości 1200 m od inwestycji i jest w stanie przyjąć wymaganą liczbę uczniów.

Obliczenia uzupełniające:

$$3500 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 125 \text{ mieszkańców}$$

$$125 * 7\% = 8,75 \approx 9 \text{ uczniów}$$

- 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 1100 m od inwestycji. Wymienione tereny są w stanie zapewnić wymaganą powierzchnię wypoczynku i rekreacji.

Obliczenia uzupełniające:

$$3500 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 125 \text{ mieszkańców}$$

$$125 * 4 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2 - \text{minimalna powierzchnia wypoczynku oraz rekreacji}$$

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.):

Budynek objęty inwestycją mieszkaniową będzie posiadał 3 kondygnacje nadziemne.

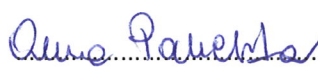
13.4. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w pkt 13.3., wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową, wyznacza 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. 2195/2023 dot. możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	1 szt.
6.	Pismo L.dz. 2196/2023 dot. zapewnienia wody do celów p. poż.	1 szt.
7.	Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej	1 szt.
8.	Oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego	1 szt.
9.	Warunki ochrony przeciwpożarowej	1 szt.



 Podpis wnioskodawcy


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