

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. Poz.1496), występujemy z wnioskiem do Rady Miejskiej Miasta Ostrów Mazowiecka o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomościach położonych w Ostrowi Mazowieckiej przy ulicy Kolarskiej, na działkach o nr ewidencyjnych 4154, 4155/1, 4155/2 i 4157/1. Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, pięciokondygnacyjnych, w tym jednej kondygnacji podziemnej, wybudowanych w dwóch etapach. Obszar planowanej inwestycji obejmuje 7 826 m². Planowana inwestycja poza budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych przewiduje budowę infrastruktury towarzyszącej tj. wewnętrznego układu komunikacyjnego (drogi wewnętrzne i chodniki), parkingów, sieci wewnętrznych i przyłączy: wodociągowego, gazowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznego oraz terenów rekreacyjnych, w tym place zabaw.

I. Określenie granic terenu objętego wnioskiem:

Granica terenu planowanej inwestycji, obejmującego działki o nr ewidencyjnych 4154, 4155/1, 4155/2 i 4157/1, została oznaczona literami A-B-C-D-E-F-G-A oraz czerwoną linią na kopii mapy zasadniczej, która stanowi załącznik do niniejszego wniosku.

II. Określenie minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi: 5 000 m², maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi: 8 000 m².

Minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa dla poszczególnych etapów:

- Etap 1 - Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań 2 500 m²
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań 4 000 m²
- Etap 2 - Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań 2 500 m²
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań 4 000 m²

III. Określenie minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań wynosi: 84, maksymalna liczba mieszkań wynosi: 140.

Minimalna i maksymalna liczba mieszkań dla poszczególnych etapów:

- Etap 1 - Minimalna liczba mieszkań: 42
Maksymalna liczba mieszkań: 70
- Etap 2 - Minimalna liczba mieszkań: 42
Maksymalna liczba mieszkań 70

IV. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową

W ramach planowanej inwestycji na działkach nie przewiduje się działalności usługowej czy handlowej.

V. Określenie zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu:

Działki o nr ewidencyjnych 4154, 4155/1, 4155/2 i 4157/1 są gruntami rolnymi w strefie miejskiej. Od strony północnej inwestycja sąsiaduje z istniejącą drogą publiczną oraz z zabudową wielorodzinną, stanowiącą cztery budynki o trzech kondygnacjach. Od

strony wschodniej działki graniczą z terenem przeznaczonym pod drogę publiczną. Od strony południowej znajdują się tereny gruntów rolnych. Natomiast od strony zachodniej zlokalizowane są tereny zabudowy jednorodzinnej.

Zasadniczym celem inwestycji jest stworzenie zamkniętego osiedla, gwarantującego bezpieczeństwo i komfort, a także przyjazne otoczenie z dala od centralnej części miasta, dróg szybkiego ruchu i hałasu. Koncepcja osiedla nastawiona jest na zapewnienie odpowiednich warunków na wypoczynek, relaks, a w konsekwencji poprawę jakości życia mieszkańców. W naszej ocenie wybudowanie tego typu osiedla wpłynie znacząco na rozwój miasta oraz będzie doskonałą szansą na napływ mieszkańców spoza gminy, którzy ze względu na miejsce pracy chcą mieszkać w Ostrowi Mazowieckiej.

Projektowana inwestycja przedstawia zabudowę dwóch budynków wielorodzinnych, pięciokondygnacyjnych z jedną kondygnacją podziemną garażową, które usytuowane są jak najbliżej południowej granicy działki. Wejście do obiektów odbywać się będzie od strony północnej. Z tej strony zaprojektowano ciągi piesze, które prowadzą do miejsc parkingowych oraz do wyjazdu z terenu inwestycji. Wzdłuż ciągów pieszych zaprojektowano małą architekturę oraz zielen, tak by mieszkańcy osiedla mieli miejsce do relaksu i wypoczynku. W części wschodniej zaprojektowano plac zabaw, który usytuowano zgodnie z warunkami technicznymi. Po lewej stronie, w części północno-zachodniej zaprojektowano miejsca parkingowe, które przeznaczone są dla użytku mieszkańców budynku mieszkalnego z pierwszego etapu. Budowa osiedla realizowana będzie w dwóch etapach. Projektuje się również infrastrukturę towarzyszącą inwestycji, czyli drogi utwardzone, które prowadzą do garaży oraz do miejsc parkingowych.

Projekt osiedla przewiduje miejsca postojowe 1:1 dla każdego mieszkania oraz dodatkowe miejsca parkingowe dla gości. Proponujemy jeden zjazd z drogi publicznej (ul. Kolarskiej) do osiedla mieszkaniowego. Ułatwi to dostęp do osiedla oraz zapewni odpowiednią komunikację dla mieszkańców i przyjezdnych gości.

Kluczowym elementem kompozycyjnym projektowanej inwestycji jest ciąg pieszy biegnący wzdłuż dłuższego boku działek, który zaprojektowano na środku terenu inwestycji. Ciąg ten jest główną osią kompozycyjną całej inwestycji, do którego dochodzą ścieżki z klatek schodowych oraz inne utwardzone ścieżki, mające uatrakcyjnić teren. Deptak posiada dużą ilość krętych ścieżek, co urozmaica układ urbanistyczny zespołu budynków. Teren inwestycji posiadał będzie różnorodne nasadzenia roślinności, a w celu zapewnienia bezpieczeństwa przestrzeni mieszkaniowej, teren inwestycji będzie ogrodzony.

Na planowanej inwestycji przewiduje się dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej oraz elektroenergetycznej. Przyłącze wodociągowe oraz kanalizacji sanitarnej prowadzona będzie od ulicy Kolarskiej nr dz. 4153/1. Wody opadowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej umieszczonej w pasie drogowym ul. Kolarskiej nr dz. 4153/1. Planowana inwestycja posiadała będzie dostęp do sieci elektroenergetycznej poprowadzonej od sieci elektroenergetycznej, zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Kolarskiej dz. nr 4153/1 i 4153/2. Zasilanie budynków w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci elektroenergetycznej (projektowanej w odrębnym opracowaniu technicznym), linią kablową nN 0,4 kV, wprowadzoną do złącz kablowych zlokalizowanych przy ścianach projektowanych budynków, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydanymi przez zakład energetyczny. Instalacja centralnego ogrzewania pracować będzie w oparciu o indywidualne źródła ciepła (kotły gazowe) umieszczone w każdym z lokali mieszkalnych. Doprowadzenie gazu do każdego z budynków przyłączami gazowymi prowadzonymi od istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Kolarskiej (dz. nr 4153/1 oraz 4153/2)

VI. *Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu*

Elementy uzbrojenia terenu inwestycji prowadzone będą od istniejącego uzbrojenia terenu (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, deszczowa, gazowa i elektroenergetyczna),

znajdującego się w pasie drogowym ul. Kolarskiej (dz. nr 4153/1, 4153/2). Obsługę komunikacyjną będzie zapewniała ul. Kolarska.

Inwestycja mieszkaniowa powiązana będzie z istniejącymi sieciami poprzez projektowane przyłącza. Ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej wytwarzane będzie w indywidualnych źródłach- kotłach gazowych znajdujących się w każdym z lokali mieszkalnych. Gaz doprowadzony zostanie przyłączem od istniejącej sieci średniego ciśnienia w ul. Kolarskiej (dz. nr 4153/1; 4153/2) do szafki gazowej z punktem redukcyjnym zlokalizowanej na ścianie zewnętrznej każdego z budynków. Woda na cele bytowe i przeciwpożarowe dostarczana będzie przyłączem oraz wewnętrzną siecią z sieci wodociągowej zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Kolarskiej (dz. nr 4153/1) do pomieszczenia wodomierza głównego każdego z budynków. Ścieki sanitarne zostaną odprowadzone wewnętrzną siecią oraz przyłączem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicy Kolarskiej (dz. nr 4153/1). Ścieki deszczowe zostaną odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej także zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Kolarskiej (dz. nr 4153/1).

VII. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

- a) *Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposobu odprowadzenia lub oczyszczania ścieków a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów.***

Przewidywany sposób zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenie ścieków:

Na podstawie pisma L.Dz.ZGK Sp. z o.o./412/2019 z dnia 22.02.2019 r. wydanego przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Ostrowi Mazowieckiej, istnieje możliwość zapewnienia dostaw wody oraz odbioru ścieków. Zaopatrzenie w wodę będzie realizowane z istniejącej sieci wodociągowej dn110 zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Kolarskiej (dz. nr 4153/1). Dostarczenie wody do budynków nastąpi poprzez przyłącza wodociągowe i

wewnętrzną sieć wodociągową. Woda zostanie doprowadzona do pomieszczeń wodomierza głównego w każdym z budynków. Ścieki bytowe odprowadzane będą do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dn200, zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Kolarskiej

(dz. nr 4153/1). Ścieki deszczowe z dachów oraz terenów utwardzonych wprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dn315 umieszczonej w pasie drogowym ulicy Kolarskiej (dz. nr 4153/1). **Zapotrzebowanie na wodę 35 m³/dobę dla każdego budynku, 70 m³/dobę dla całej inwestycji. Ilość ścieków sanitarnych 35 m³/dobę dla każdego budynku, łącznie 70 m³/dobę.**

Przewidywany sposób zaopatrzenia w ciepło:

Ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej wytwarzane będzie w indywidualnych źródłach ciepła- kotłach gazowych znajdujących się w każdym z lokali. Na podstawie pisma nr S003/000018816/00001/2019/00000 oraz nr S003/000018807/00001/2019/00000 z dn. 04.03.2019 r. do inwestycji objętej wnioskiem istnieje możliwość dostawy gazu. Gaz zasilający kotły gazowe zostanie doprowadzony przyłączem do szafki gazowej z punktem redukcyjnym umiejscowionej na ścianie zewnętrznej każdego z budynków i dalej instalacją gazową do źródeł ciepła. Włączenie do istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia dn 63 położonej w pasie drogowym ulicy Kolarskiej (dz. nr 4153/1; 4153/2). **Zużycie gazu 200 tys. m³/rok, dla każdego z budynków (łącznie 400 tys m³/h). Zapotrzebowanie na ciepło 172 kW dla każdego budynku.**

Przewidywany sposób zaopatrzenia w energię elektryczną:

Na podstawie pisma 19-G7/WZD/00102 z dnia 20.02.2019 r. wydanego przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa, Rejon Energetyczny Wyszaków istnieje możliwość zapewnienia dostaw energii elektrycznej do inwestycji objętej wnioskiem. Przewiduje się budowę oddzielnych złączy elektrycznych dla każdego obiektu, oraz budowę wewnętrznych instalacji oświetlenia terenu. **Zapotrzebowanie na moc elektryczną 150 kW dla każdego budynku.**

Przewidywany sposób odprowadzania wód deszczowych:

Na podstawie pisma L.Dz.ZGK Sp. o.o./412/2019 z dnia 22.02.2019 r. wydanego przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Ostrowi Mazowieckiej istnieje możliwość odbioru ścieków deszczowych z planowanej inwestycji mieszkaniowej. Ścieki deszczowe z dachów oraz terenów utwardzonych po ówczesnym oczyszczeniu w separatorze wprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dn315 umieszczonej w pasie drogowym ulicy Kolarskiej (dz. nr 4153/1). **Przepływ obliczeniowy ścieków deszczowych 55 dm³/s.**

Przewidywana ilość miejsc parkingowo-postojowych na terenie objętym wnioskiem:

W projekcie zagwarantowano 58 szt. miejsc parkingowych zewnętrznych oraz ok. 84 miejsca postojowe w garażach podziemnych, wbudowanych w bryłę budynku. Inwestycja przewiduje 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie. Powierzchnia miejsc postojowych wynosi 736 m².

Projektuje się jeden zjazd z drogi publicznej ulicy Kolarskiej, który przewidziano na obsługę osiedla mieszkaniowego. W załączniku nr 12 załączono decyzję na lokalizację zjazdu o parametrach zjazdu publicznego z pasa drogowego ulicy Kolarskiej, decyzja nr RG-K.7230.64.2019. Dodatkowo obszar posiadał będzie ciągi pieszo-jezdne, które prowadzą do miejsc parkingowych oraz do każdego budynku.

Odpady komunalne, gromadzone będą w przewidzianych do tego celu zadaszonych punktach oraz odbierane będą na zasadach ustalonych przez uchwały Miasta Ostrow Mazowiecka.

b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowiąca załącznik do niniejszego wniosku została opracowana przez biuro projektów WRI-PROJEKT, przy współudziale z architektami z Ciechanowa: mgr inż. arch. Andrzejem Tromskim oraz mgr inż. arch. Jackiem Jaśkowcem. Planowana zabudowa składa się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz infrastruktury towarzyszącej tj. wewnętrznego układu komunikacyjnego (drogi wewnętrzne i chodniki), parkingów, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej, gazowej i elektroenergetycznej oraz terenów rekreacyjnych, w tym plac zabaw.

Charakterystyka zabudowy (całej inwestycji):

Powierzchnia terenów biologicznie czynnych to 3 353,32 m², co stanowi 43 % powierzchni całej inwestycji.

Powierzchnia terenów utwardzonych wynosi 2 264,49 m² (29%), w tym :

- tereny dróg dojazdowych to powierzchnia 1 175,22 m²;
- powierzchnia chodników to 353,27 m²;
- powierzchnia parkingów to 736 m².

Maksymalna powierzchnia zabudowy to 2 208,19 m², co stanowi 28% powierzchni całej inwestycji.

Powierzchnia terenów utwardzonych i zabudowy wynoszą w sumie 4 451,01m².

Maksymalna powierzchnia całkowita budynków wynosi około 14 000 m².

Powierzchnię obliczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r w sprawie szczegółowego zakresu i formy obiektu budowlanego.

Maksymalna intensywność zabudowy to 1,8.

Charakterystyka zabudowy w rozbiciu na poszczególne etapy inwestycji:

	ETAP I	ETAP II
Powierzchnia części działki	3896,39 m²	3869,00 m²
Powierzchnia biologicznie czynna (%)	1250,60m² (32%)	2015,11 m² (52%)
Max. powierzchnia zabudowy	1098,41 m²	1109,78 m²
Powierzchnie utwardzone	1520,38 m²	744,11 m²

Intensywność zabudowy	1,8	1,8
------------------------------	------------	------------

c) Charakterystyczne parametry inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Charakterystyczne parametry planowanej inwestycji mieszkaniowej ujęto w tabeli poniżej:

	Budynek I	Budynek II
Wysokość	16	16
Długość	69	69
Szerokość	18	18
Max. ilość kondygnacji nadziemnych	5	5
Powierzchnia zabudowy budynku	1098,41 m²	1109,78 m²
Kształt dachu	Dach płaski	Dach płaski

Planowana inwestycja zostanie wybudowana w systemie budownictwa tradycyjnego oraz co istotne, nie będzie przedsięwzięciem mogącym znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko. W związku z tym, nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Powierzchnia, która zostanie przekształcona podczas realizacji inwestycji zajmuje obszar 4 472,68m². Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie zalicza się powierzchni zabudowy mieszkaniowej poniżej 2 ha (paragraf 3, ust. 53b). W naszej ocenie planowana inwestycja nie oddziałuje potencjalnie znacząco na środowisko. W skład powierzchni, która zostanie przekształcona podczas realizacji inwestycji, wchodzi:

- powierzchnia zabudowy 2 208,19 m²
- powierzchnia terenów utwardzonych wynosi 2 264,49 m² (29%), w tym :
 - * tereny dróg dojazdowych to powierzchnia 1 175,22 m²;
 - * powierzchnia chodników to 353,27 m²;
 - * powierzchnia parkingów to 736 m².

Inwestycja nie znajduje się w pobliżu terenów ochrony przyrody czy terenów Natura 2000. Osiedle zlokalizowane będzie z dala od parków krajobrazowych. Planowana inwestycja nie koliduje z obiektami dziedzictwa kulturowego.

Projektowane przedsięwzięcie, w naszej ocenie, nie spowoduje zagrożenia oddziaływaniem na sąsiednie tereny. Oddziaływanie nie wykracza poza granice działki.

Przewidywane wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza powodowanych ruchem samochodowym, a także poziomy hałasu nie przekroczą wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach.

W fazach budowy na teren sąsiedni nie wpłyną żadne interakcje. Wszelkie roboty będą prowadzone w granicach działek inwestora. Przedmiotowa inwestycja nie będzie powodować obniżenia wartości sąsiednich działek i nie wpłynie na ich zabudowę oraz przeznaczenie.

Podkreślić należy fakt, iż projekt został wykonany tak, aby powstałe osiedle wpisywało się w istniejące otoczenie zabudowanych działek, a zaprojektowane budynki odpowiadały wysokością istniejącej, sąsiedniej zabudowy w promieniu 500m.

VIII. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej jeżeli została złożona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową

1. OSTRÓW MAZOWIECKA -m, obręb 0001 Ostrów Mazowiecka, jednostka ewidencyjna 141601_1, nr działki 4154, KW Nr OS1M/00030556/0
2. OSTRÓW MAZOWIECKA -m, obręb 0001 Ostrów Mazowiecka, jednostka ewidencyjna 141601_1, nr działki 4155/1, KW Nr OS1M/00000379/6

3. OSTRÓW MAZOWIECKA -m, obręb 0001 Ostrów Mazowiecka, jednostka ewidencyjna 141601_1, nr działki 4155/2, KW Nr OS1M/00034111/7
4. OSTRÓW MAZOWIECKA -m, obręb 0001 Ostrów Mazowiecka, jednostka ewidencyjna 141601_1, nr działki 4157/1, KW Nr OS1M/00034111/7

IX. *Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej jeżeli została złożona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust.1*

Nie dotyczy

X. *Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;*

Nie dotyczy

XI. *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;*

Działki, na których planowana jest inwestycja są aktualnie objęte miejscowym planem zagospodarowania terenu. Zgodnie z mpzp planowana inwestycja spełnia podstawowe przeznaczenie terenu czyli zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Na projektowanych działkach przewiduje się drogi wewnętrzne, co spełnia warunek dopuszczalnego przeznaczenia terenu. Budynki umiejscowiono na działce zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Na podstawie ustaleń mpzp planowane budynki inwestycji będą miały dach płaski, a kolorystyka elewacji i dachu będzie stonowana. Minimalna powierzchnia

biologicznie czynna stanowić będzie 46% działki, natomiast powierzchnia zabudowy i terenów utwardzonych stanowi 54% działki. Inwestycja nie uwzględnia ustaleń związanych z:

- wysokością zabudowy wielorodzinnej;
- ilością kondygnacji budynków wielorodzinnych;
- maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy.

Postuluje się o zwiększenie kondygnacji nadziemnych obiektów na 5 oraz możliwość budowy budynków do 16m wysokości. Wskaźnik intensywności zabudowy zwiększony został do 1,8. W promieniu 500m znajdują się budynki, które posiadają 5 kondygnacji nadziemnych.

XII. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

Działki, na których planowana jest inwestycja, w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka na mapie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, zlokalizowane są na obszarze o przeznaczeniu terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jednak analizując kierunki rozwoju i politykę przestrzenną miasta projektowany teren oznaczony jest jako WMW – tereny wielofunkcyjne z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zatem planowane przedsięwzięcie nie jest sprzeczne z ustaleniami SUIKZP miasta Ostrów Mazowiecka.

Projektowana inwestycja sąsiaduje z terenami o takim samym przeznaczeniu.

Informujemy, że do dnia złożenia wniosku nie została uchwalona uchwała o utworzeniu parku kulturowego na terenie objętym wnioskiem.

XIII. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3

Określenie ilościowego zapotrzebowania na wodę, ciepło, energię elektryczną, gaz oraz ilość wytwarzanych ścieków i odpadów

	Budynek nr 1	Budynek nr 2	W sumie cała inwestycja
Zapotrzebowanie na wodę [m³/dobę]	35	35	70
Ilość ścieków [m³/dobę]	35	35	70
Zapotrzebowanie na ciepło [kW]	172	172	344
Zużycie gazu (na potrzeby co i cwu) [tys. m³/rok]	200	200	400
Zapotrzebowanie na energię elektryczną [kW]	150	150	300
Ilość wytwarzanych odpadów [kg/dobę]	200	200	400

Ilości zużywanej wody, gazu, energii elektrycznej oraz ilość wytwarzanych ścieków i odpadów w obydwu budynkach planowanej inwestycji nie ma negatywnego wpływu na środowisko.

1. Planowana inwestycja ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Kolarskiej). W ramach inwestycji przewiduje się jeden zjazd z drogi publicznej. Zjazd ten obsługiwał będzie zabudowę mieszkaniową. Na obszarze inwestycji zaprojektowano drogi wewnętrzne dojazdowe do miejsc parkingowych i garaży podziemnych. Parametry dróg wewnętrznych zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej. Zaprojektowane drogi wewnętrzne mają szerokość 5m.
2. Na planowanej inwestycji przewiduje się dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz deszczowej. Przyłącza oraz sieci wewnętrzne prowadzone będą od pasa drogowego ulicy Kolarskiej nr dz. 4153/1.
3. Planowana inwestycja posiadała będzie dostęp do sieci elektroenergetycznej poprowadzonej od sieci elektroenergetycznej, zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Kolarskiej (dz. nr 4153/1 i 4153/2). Zasilanie budynków w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci elektroenergetycznej (projektowanej w odrębnym opracowaniu technicznym), linią kablową nN 0,4 kV, wprowadzoną do złącz kablowych zlokalizowanych przy ścianach projektowanych budynków, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydanymi przez zakład energetyczny.
4. Ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej będzie wytwarzane w indywidualnych źródłach ciepła- kotłach gazowych zlokalizowanych w każdym z lokali mieszkalnych. Podłączenie do istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Kolarskiej (dz. nr 4153/1 i 4153/2).
5. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w odległości 307 m od przystanku autobusowego komunikacji miejskiej. Warunek odległości inwestycji od przystanku komunikacyjnego nie większej niż 1000 m w miastach poniżej 100 000 mieszkańców, został spełniony.
6. Przedsięwzięcie przewiduje mieszkania dla 242 mieszkańców. Zatem dzieci uczęszczających do szkół podstawowych będzie 17, natomiast do przedszkoli – 9. W odległości 3000 m od planowanej inwestycji znajduje się 6 szkół publicznych. Jeśli chodzi o przedszkola to 3 przedszkola publiczne spełnia warunek dotyczący wymaganej odległości zgodnie z powołaną we wstępie ustawą (rozdział 3 art. 17 ust. 2

pkt 2). Spełnienie warunku w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej bądź w przedszkolu nie stanowi w przypadku zaprojektowanej inwestycji problemu, ponieważ zakup mieszkania przez kupujących w szczególności mieszkańców Ostrowi Mazowieckiej podyktowany jest przede wszystkim chęcią wymiany mieszkania w starym budownictwie na nowe.

Spis szkół publicznych:

- I. Szkoła Podstawowa nr 1 im. T. Kościuszki, ul. Partyzantów 39 – ok. 1 550 m.
- II. Szkoła Podstawowa nr 2 im. Papieża Jana Pawła II, ul. Generała Stefana Grot-Roweckiego 6 – ok. 992 m.
- III. Szkoła Podstawowa nr 3 im. J. Korczaka, ul. Widnichowska 4 – ok. 350 m.
- IV. Szkoła Podstawowa Publiczna im. K. Makuszyńskiego, ul. Szkolna 23 – ok. 300 m.
- V. Zespół Szkół nr 1 w Ostrowi Mazowieckiej, ul. Romana Rubinkowskiego 8 – ok. 500 m.
- VI. Zespół Szkół nr 2, ul. Tadeusza Kościuszki 8 – ok. 800 m.

Spis przedszkoli publicznych:

- I. Miejskie Przedszkole nr 1, ul. Stefana Batorego 16 – ok. 1 060 m
- II. Miejskie Przedszkole nr 2, ul. Zwycięstwa 2 – ok. 1 500 m
- III. Miejskie Przedszkole nr 3, ul. Armii Krajowej 2 – ok. 550 m

7. Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana została w miejscu, który zapewnia dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu.

W w/w ustawie wskaźnik, który należy spełnić to iloczyn planowanej liczby mieszkańców wynoszący 4 m² terenu rekreacji. Ze względu na fakt, iż inwestycja przewiduje 242 mieszkańców współczynnik ten wyjdzie 968 m². W promieniu 3000 m zlokalizowane są boiska szkolne, place zabaw, miejsca do spacerów oraz parki. Powierzchnie te spełniają warunek ilości terenów wypoczynku do liczby mieszkańców

nowego osiedla. W odległości tej znajduje się około 1687 m² placów zabaw, 36 722 m² terenów sportowych oraz 186 334 m² terenów wypoczynkowych.

Tereny placów zabaw:

- I. Przy osiedlu wielorodzinnym przy ulicy Orzeszkowej – ok. 1 273 m
- II. Trzy place zabaw przy osiedlu mieszkaniowym zlokalizowanym między ulicami Kościuszki oraz Widnichowskiej – ok. 550 m
- III. W ogródku Jordanowskim – ok. 1 950 m

Tereny boisk sportowych:

- I. Teren przy szkole podstawowej nr 3 im. Janusza Korczaka – ok. 250 m
- II. Teren przy zespole szkół nr 1 w Ostrowi Mazowieckiej – ok. 430 m
- III. Boisko KS Ostrovia przy Liceum Ogólnokształcącym - ok. 490 m
- IV. Teren przy zespole szkół nr 2 – ok. 760 m

Tereny wypoczynkowe:

- I. Teren przed Urzędem Miasta między ulicami 3 maja i Partyzantów – ok. 1185m
- II. Teren przy Powiatowym Urzędzie Pracy, ul. 3 maja – ok. 1 530 m
- III. Teren przy szkole podstawowej nr 1 - ok. 1 590 m
- IV. Teren przy stawie miejskim – ok. 1 760 m
- V. Ogródek Jordanowski - ok. 1 950 m

8. Na terenie planowanej inwestycji zaprojektowano około 175 m² powierzchni placów zabaw oraz 930 m² powierzchni terenów wypoczynkowych i spacerowych.

9. Budynki zaprojektowane w ramach planowanej inwestycji posiadają 5 kondygnacji. W odległości mniejszej niż 500 m znajdują się istniejące budynki wielorodzinne, o takiej samej liczbie kondygnacji. Zatem inwestycję tą zaprojektowano tak, aby wpisywała się w istniejącą zabudowę i jednocześnie była kontynuacją istniejącej tkanki miejskiej.

Załączniki:

1. Kopia aktualnej mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmującej teren, którego dotyczy wniosek;
2. Załącznik graficzny KUA-ZT-01 – Koncepcja urbanistyczno- architektoniczna – struktura funkcjonalna zabudowy skala 1:2000;
3. Załącznik graficzny KUA-ZT-02 – Koncepcja urbanistyczno- architektoniczna – zagospodarowanie terenu skala 1:1000;
4. Załącznik graficzny KUA-ZT-03 – Koncepcja urbanistyczno- architektoniczna – etapy realizacji całego zamierzenia inwestycyjnego skala 1:1000;
5. Załącznik graficzny KUA-ZT-04 – Koncepcja urbanistyczno- architektoniczna – analiza otoczenia skala 1:15000;
6. Wizualizacja planowanej inwestycji;
7. Zaświadczenie OS-K.4424.2.2019 z dnia 12.02.2019r. o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej i zapewnienia dzieciom wychowania przedszkolnego.
8. Oświadczenie inwestora o niezachodzącej kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12.
9. Oświadczenie Polskiej Spółki Gazownictwa Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie nr S003/0000018816/00001/2019/00000 oraz nr S003/0000018807/00001/2019/00000 z dn. 04.03.2019 r. w sprawie zapewnienia dostaw gazu do planowanej inwestycji
10. Oświadczenie PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa Rejon Energetyczny Wyszaków nr 19-G7/WZD/00102 z dnia 20.02.2019 r. w sprawie zapewnienia dostaw energii elektrycznej dla inwestycji objętej wnioskiem.
11. Oświadczenie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Ostrowi Mazowieckiej nr L.Dz.ZGK SP. z o.o./412/2019 z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie zapewnienia dostaw oraz odbioru ścieków z planowanej inwestycji
12. RG-K.7230.64.2019 z dn. 22 marca 2019 r. Decyzja na lokalizację zjazdu o parametrach zjazdu publicznego z pasa drogowego ulicy Kolarskiej.