

ZAŁĄCZNIK 2.1. Pierwotnie składany wniosek z zaznaczonymi kolorem niebieskim fragmentami, których dotyczą postulowane zmiany oraz z zaznaczonymi kolorem pomarańczowym postulowanymi zmianami.

RADA MIEJSKA W SEROCKU

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

(budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działek nr ew. 3-24/2 oraz 3-25/2 w 05-140 Serocku) oraz inwestycji towarzyszącej (budowa odcinka drogi gminnej na częściach działek nr ew. 3-28/2 oraz 3-25/2 w 05-140 Serocku) w trybie USTAWY z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

**Investor: Spidermed Sp. z o.o., ul. Pułtуска 53 D, 05-140 Serock, NIP: 536-191-63-84
REGON: 147224553**

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OPISOWA:

1. Wstęp.
2. Charakterystyka budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
3. Budowa odcinka drogi gminnej.
4. Ustalenia planistyczne.
5. Standardy lokalizacji i realizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.
6. Obszar Oddziaływania Obiektu.

II. CZĘŚĆ GRAFICZNA:

- rys. 1/9 Serock - odległości planowanej inwestycji od stadionu, parku i plaży fragment oraz ul. Pułtуска z oznaczeniem przykładowych budynków z podana ilością kondygnacji
- rys. 2/9 koncepcja PZT skala 1:500
- rys. 3/9 schemat funkcjonalny kondygnacji podziemnej skala 1:500
- rys. 4/9 schemat funkcjonalny parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budowy odcinka drogi gminnej skala 1:500
- rys. 5/9 koncepcja elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego skala 1:350
- rys. 6/9 wizualizacja koncepcji budynku mieszkalnego - widok od strony pld. - wsch.
- rys. 7/9 wizualizacja koncepcji budynku mieszkalnego - widok od strony pld. - zach.
- rys. 8/9 wizualizacja koncepcji budynku mieszkalnego - widok od strony pn. - wsch.
- rys. 9/9 wizualizacja koncepcji budynku mieszkalnego - widok z góry od strony pld. - zach.

III. ZAŁĄCZNIKI:

- zaświadczenie wydane przez Burmistrza M. Serock o możliwości przyjęcia nowych dzieci do szkoły podstawowej i przedszkola,
- wypis z księgi wieczystej - WA1L/00010505/6,
- warunki techniczne przyłączenia do sieci elektroenergetycznej,
- warunki techniczne przyłączenia do sieci gazowej,
- warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej,
- warunki techniczne odprowadzania ścieków,
- kopia zaświadczenia o przynależności architekta do MOIA,
- kopia uprawnień zawodowych architekta.

Serock, 27.09.2019r.

Inwestor: Spidermed Sp. z o.o.
ul. Pułtуска 53 D
05-140 Serock
NIP: 536-191-63-84
REGON: 147224553

Serock, 27.09.2019r.

RADA MIEJSKA W SEROCKU

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ (budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działek nr ew. 3-24/2 oraz 3-25/2 w 05-140 Serocku) oraz inwestycji towarzyszącej (budowa odcinka drogi gminnej na częściach działek nr ew. 3-28/2 oraz 3-25/2 w 05-140 Serocku) w trybie USTAWY z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

1. Wstęp.

1.1. Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących sformułowanie niniejszego wniosku zostało poprzedzone opracowaniem urbanistyczno- architektonicznej koncepcją wielorodzinnego budynku mieszkalnego sporządzonym przez arch. Tomasza T. Brzezińskiego. Uzyskano szczegółowe dane charakteryzujące projektowaną inwestycję. W przedstawianym wniosku zamieszczone wielkości zostały podane z pewną tolerancją z uwagi na zmiany, które mogą wynikać w trakcie opracowania projektu budowlanego.

1.2. Wniosek dotyczy działek oznaczonych niżej wymienionymi numerami ksiąg wieczystych:

- działki nr 24/2 i 25/2 – nr KW WA1L/00010505/6,
- działka stanowiąca część drogi (ul. Zacisze) nr 28/2 – nr KW WA1L/00005952/6..

2. Charakterystyka budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Przedmiotowy budynek ma być zlokalizowany na dwu połączonych ze sobą działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 3-24/2 oraz 3-25/2 położonych w 05-140 Serocku u zbiegu ulic Pułtuskiej i Zacisze. Część działki 3-25/2 o powierzchni min.150m², max. 180m², ma zostać przekazana przez inwestora na potrzeby zorganizowania 15 stanowisk postojowych umieszczonych we w ten sposób poszerzonym pasie drogowym ulicy Zacisze i przeznaczonych dla gości przyjeżdżających do nowoprojektowanego wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Ww. 15 stanowisk postojowych ma być wyłączonych z bilansu parkingowego omawianej inwestycji. Omawiany budynek mieszkalny wielorodzinny nie zawiera pomieszczeń przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.

- 2.1. wysokość od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku - max. 11.00 m,
- 2.2. ilość kondygnacji - 3 kondygnacje nadziemne + 1 kondygnacja podziemna - garaż,
- 2.3. geometria dachu - dach płaski pogrążony; wierzchnia warstwa dachu - papa,
- 2.4. powierzchnia zabudowy - max. 2400m²,
- 2.5. powierzchnia garaży - przewidziano 2 oddzielone ścianą rozdzielania ogniowego garaże - od strony zachodniej ca 900m², od strony wschodniej ca 1000m²
- 2.6. powierzchnia naziemnych stanowisk postojowych przeznaczonych dla mieszkańców przedmiotowej inwestycji - ca 0.033ha, zaś wraz z powierzchnią dróg dojazdowych w obszarze przedmiotowej lokalizacji (poza drogą gminną) - ca 0.0966ha,
- 2.7. przewidziano 1 stanowisko postojowe do 1 mieszkania,
- 2.8. powierzchnie utwardzone łącznie z powierzchnią zabudowy - ca 3200m²,
- 2.9. powierzchnie biologicznie czynne - ca 1780m²,
- 2.10. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 35.0%,
- 2.11. łączna powierzchnia mieszkań - min. 3800m², max. 4200m²,

2.12. łączna ilość mieszkań - min. 95, max. 105.

3. Budowa odcinka drogi gminnej.

3.1. Przedmiotowa budowa drogi na ul. Zacisze ma być zlokalizowana na tej części działki nr ew. 3-28/2, która sąsiaduje z działką nr ew. 3-25/2. Dodatkowo budowa tego odcinka drogi gminnej ma być poszerzona o przyległą doń część działki 3-25/2 o powierzchni min. 150m², max. 180m². To powiększenie obszaru przedmiotowej drogi ma zostać przekazane przez inwestora na potrzeby zorganizowania 15 stanowisk postojowych umieszczonych we w ten sposób poszerzonym pasie drogowym ulicy Zacisze i przeznaczonych dla gości przyjeżdżających do nowoprojektowanego wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Wzdłuż ul. Zacisze po jej południowej stronie na całej długości budowanego odcinka drogi gminnej przewidziano ciągły drenaż francuski mający za zadanie odprowadzenie wód opadowych. Omawiana budowa obejmuje wszystkie prace szczegółowo ujęte w umowie zawartej pomiędzy Miastem Serock, a Inwestorem. Szerokość przedmiotowego odcinka drogi - 8.00 m. Wymiary jezdni w jej osi - długość 84.15 m; szerokość - 5.0 m. Szerokość chodnika od 1.50 m do 2.00 m. Wymiary ciągłego drenażu francuskiego towarzyszącego jezdni po jej południowej stronie - długość 85.0 m, szerokość 1.50 m, głębokość 1.00 m. Przewidziano dwie latarnie uliczne.

3.2. Niniejszym prosimy o zawarcie porozumienia w sprawie budowy ww. odcinka drogi.

4. Ustalenia planistyczne.

4.1. Tabela porównawcza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z parametrami projektowanej zabudowy - zachowana numeracja wg zapisów MPZP - Uchwała Nr 109/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2015r. .
Celem zachowania zwięzłości i klarowności opracowania pominięto punkty, które zawierają parametry nie mające zastosowania w stosunku do omawianej inwestycji.

l.p.	USTALENIA MPZP - TEREN MN/U14	PARAMETRY PROJ. ZABUDOWY
1.	przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych..	przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
3.	następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: a) budynki wolno stojące, bliźniacze lub szeregowe, b) zakaz budowy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych z bali drewnianych, c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, d) dla budynków mieszkalnych 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe, e) wysokość zabudowy do 11,0 m, f) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku; g) dachy płaskie bądź spadziste o	następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: a) budynek mieszkalny wielorodzinny, b) budynek nie będzie wykonany z bali drewnianych, c) budynek ma 3 kondygnacje nadziemne, d) 3-cia kondygnacja pełnogabarytowa, e) wysokość zabudowy do 11,00 m, f) z uwagi na garaż w podpiwniczeniu poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 1.8 m ponad poziomem terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku;

	<p>nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;</p>	<p>g) dachy płaskie.</p>
<p>5.</p>	<p>następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej i 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej, - 0,7 dla zabudowy usługowej, - 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej, <p>b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% dla zabudowy mieszkaniowej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych (dla 1 segmentu), - 40% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych (dla 1 segmentu), - 25% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych (dla 1 segmentu) na terenach MN/U28, MN/U29, MN/U30, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w budynkach szeregowych (dla 1 segmentu) oraz dla zabudowy usługowej, <p>c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej, - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, - 250 m² dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej, - 200 m² dla zabudowy usługowej, <p>e) nieprzekraczalne linie zabudowy</p>	<p>następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0.5,</p> <p>b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%</p> <p>c) powierzchnia działki budowlanej - 4980 m²</p> <p>e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i</p>

	zgodnie z rysunkiem planu;	ustaleniami załączonej koncepcji
6.	obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez: a) 1 zjazd z drogi publicznej klasy G lub Z, b) zjazdy z drogi publicznej klasy L lub D.	obsługa komunikacyjna działki poprzez: b) zjazdy z drogi publicznej KDW2 ul. Zacisze (droga nr 180703W).

4.2. Parametry omawianej inwestycji w świetle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock - Uchwała Nr 467/XL111/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r.

Zgodnie z zapisami ww. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock przedmiotowe działki leżą w strefie "B". Cytat fragmentu z uzasadnienia Uchwały Nr 467/XL111/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r. - "Wprowadzona strefa funkcjonalna umożliwi powstanie w przyszłości na terenie objętym zmianą zabudowy wielorodzinnej. Tak określony kierunek zagospodarowania jest zgodny z obserwowanymi trendami na lokalnym rynku nieruchomości, gdzie tereny przeznaczone pod obiekty turystyczne ze względu na dużą liczbę takich obiektów cieszą się niskim zainteresowaniem wśród inwestorów. Obserwuje się natomiast rosnące zainteresowanie zarówno inwestorów, jak i wśród osób indywidualnych zabudową wielorodzinną. W kontekście tej okoliczności niska podaż gruntów przeznaczonych na ten cel na terenie gminy, może być postrzegana jako bariera rozwojowa. Kontrolowany rozwój zabudowy wielorodzinnej może przynieść pozytywne efekty dla rozwoju gminy w postaci wzrostu liczby mieszkańców przy znacznie niższych kosztach uzbrojenia nieruchomości względem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej". Omawiane działki leżą w strefie "B" mieszkaniowo- usługowej o średniej intensywności zabudowy z dominacją obiektów mieszkaniowych w zespołach - m.in. zabudowa wielorodzinna do 4 kondygnacji z zaleceniem zachowania istniejącej zieleni wysokiej. Maksymalna wysokość zabudowy - 18 m. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25%. Jak widać podane w pkt. 2. parametry przedmiotowej inwestycji mieszczą się w podanych powyżej ustaleniach planistycznych dla strefy "B".

4.3. Opis podstawowych założeń koncepcji urbanistyczno-architektonicznej przedmiotowej inwestycji sporządzonej na zlecenie Inwestora przez arch. Tomasz T. Brzezińskiego.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wykonano koncepcję urbanistyczno-architektoniczną - vide załączone rysunki i wizualizacje. W koncepcji tej starannie rozważono funkcjonalno-przestrzenne uzasadnienie planowanej inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem charakteru zabudowy całego Serocka, a także najbliższej przedsięwzięciu okolicy.

W pkt. 4.2. niniejszego opisu wymieniono aktualne studium urbanistyczne gminy Serock. W pkt. 3 rozdziału IV tegoż studium stwierdzono, iż w wielu miejscach miasta jakość miejskiej przestrzeni jest niska. Tak też sytuacja ma się w otoczeniu omawianej inwestycji. Od północy i od zachodu istnieją dwa podobnej wysokości budynki (w kalenicach ca 11.0 m) kryte dachami o dość przypadkowych kątach spadku. Od południa istnieje poprzemysłowa zdekapitalizowana zabudowa tartaku. Całość nie stanowi zespołu mogącego inspirować nowy zlokalizowany pomiędzy nimi budynek mieszkalny wielorodzinny. Walorem lokalizacji jest szpaler wysokich drzew ciągnący się wzdłuż ul. Pułtuskiej.

Omawiany budynek mieszkalny wielorodzinny ma plombować wspomnianą już dość przypadkową obecną zabudowę zachodniej pierzei ulicy Pułtuskiej. Jedyną godną zauważenia przesłanką płynącą z tego nijakiego otoczenia może być wysokość nowej

inwestycji nie odbiegająca od sąsiednich budynków. Stąd też przyjęto koncepcyjne założenie, iż planowany budynek ma mieć wysokość również ca 11.0 m. Postanowiono stonowanym wyrazem nowej architektury wprowadzić pożądany ładzący kierunek miejskiej zabudowy tej części Serocka. Niewielka zdecydowanie rozdrobniona bryła wzbogacona mnogością balkonów i loggii ma zostać wzniesiona za szpalerem wysokich drzew rosnących przy ulicy Pułtuskiej. Rzut budynku uformowany został w kształcie litery "U" wytwarzając tym samym wewnętrzny wirydarz. To połączenie lekkiej tłowej architektury mocno splecionej z otaczającą ją istniejącą i projektowaną zielenią w autorskim zamyśle ma budować atmosferę dobrze towarzyszącą wyraźnie eksponowanym rekreacyjnym funkcjom Serocka. Ten projektowy zamysł ilustrują załączone wizualizacje koncepcji.

Podsumowując należy stwierdzić, iż nowoprojektowana inwestycja może stanowić pozytywny krok w kierunku podniesienia standardu urbanistyczno-architektonicznego tej części Serocka.

5. Standardy lokalizacji i realizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.

5.1. Obsługa komunikacyjna budynku.

Tuż przy omawianej działce na ul. Pułtuskiej znajduje się przystanek komunikacji miejskiej, co spełnia warunek odległości max 1000 m zawarty w art. 17 ust. 2 pkt. 1. ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Z uwagi na dość duże nasilenie ruchu kołowego na ul. Pułtuskiej całość obsługi komunikacyjnej zaprojektowano z ul. Zacisze mającej minimalną szerokość 8 m. Tamże zlokalizowano 15 stanowisk postojowych przeznaczonych dla gości przyjeżdżających do omawianego budynku. Również z ul. Zacisze zaprojektowano wjazd na posesję umożliwiającą dostęp do parkingów zlokalizowanych na terenie oraz jednej osłony śmietnikowej, a także dwa wjazdy do garaży podziemnych. Dostęp do drugiej osłony przewidziano z ul. Zacisze.

Z uwagi na konieczność zachowania zgodnych z przepisami odległości od okien naziemne stanowiska postojowe podzielono na 10 dostępnych z ul. Pułtuskiej oraz pozostałe obsługiwane z ul. Zacisze. Stąd przewidziano jeden zjazd z ul. Pułtuskiej służący zarówno parkingowi, jak też zabezpieczający dostęp do osłony śmietnikowej. Biorąc pod uwagę dość duże nasilenie ruchu kołowego na ul. Pułtuskiej gros obsługi komunikacyjnej zaprojektowano z ul. Zacisze mającej minimalną szerokość 8 m. Tamże zlokalizowano 15 stanowisk postojowych przeznaczonych dla gości przyjeżdżających do omawianego budynku. Również z ul. Zacisze zaprojektowano łącznie cztery wjazdy na posesję umożliwiające dostęp do stanowisk postojowych zlokalizowanych na terenie oraz jednej osłony śmietnikowej, a także wjazdy do dwu garaży podziemnych. Obydwa dojścia do osłon śmietnikowych są dostępne dla osób niepełnosprawnych. Do wejść do budynku prowadzą trzy utwardzone dojścia o szerokości 1.5 m. Dwa z tych dojść prowadzą do klatek schodowych wyposażonych w windy umożliwiające osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku.

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny to obiekt niski posiadający 3 kondygnacje mieszkalne ZL IV oraz kondygnację garażową PM. Droga pożarowa nie jest wymagana. Zapewniono do budynku dojazd techniczny oraz połączenie dojazdu z wejściami do budynku chodnikiem.

Bilans parkingowy sporządzony dla omawianej koncepcji budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Wedle tejże koncepcji w omawianym budynku znajduje się 102 mieszkania, co zgodnie ze wskaźnikiem zawartym w pkt. 2.7. tworzy zapotrzebowanie na 102 stanowiska postojowe. Na terenie posesji mieszczą się 24 stanowiska postojowe w tym dwa dla osób niepełnosprawnych. W dwu garażach mieści się 78 stanowisk postojowych w tym dwa dla osób niepełnosprawnych. Tak więc zaspokojenie potrzeb parkingowych pokrywa się z zapotrzebowaniem na nie.

5.2. Powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu.

5.2.1 Dostęp do mediów zgodnie z załączonymi warunkami technicznymi przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, gazowej oraz wodociągowej, a także warunkami technicznymi odprowadzania ścieków. Inwestor przełoży we własnym zakresie trasę sieci elektroenergetycznej nn tak, by nie kolidowała ona z omawianą inwestycją. Przez przedmiotowe działki przebiega także kabel telefoniczny. Nie koliduje on jednak z projektowaną inwestycją i Inwestor wyraża zgodę na jego pozostawienie. Innych kolizji z uzbrojeniem terenu przedmiotowa inwestycja nie dotyczy.

5.2.2. Odprowadzenie wód opadowych z dachu budynku. W przylegających do inwestycji ulicach brak kanalizacji deszczowej. Oznaczenie na mapie "kd" jest błędne. W rzeczywistości nie oznacza ono kanalizacji deszczowej, lecz jedynie odcinki zasypanych rur udrożniających rów ciągnący się wzdłuż ulicy Pułtuskiej. Ów rów nie ma nic wspólnego z terminem, któremu odpowiada pojęcie kanalizacji deszczowej. Powyższe ustalenie faktycznego stanu potwierdzają załączone "Warunki techniczne przyłączenia do sieci kanalizacyjnej" - oznaczone nr . PRO.DRP.840.1378.2019.167285.19.PS. Zatem zgodnie z § 28 pkt. 2. WT biorąc pod uwagę, że omawiany obiekt jest budynkiem niskim przewidziano tradycyjne odprowadzenie wód opadowych z dachu rurami spustowymi na grunt, na nieutwardzony teren własnej działki.

5.2.3. Odprowadzenie wód opadowych z parkingów wyłożonych ażurowymi płytami "eko" i z dróg dojazdowych do stanowisk postojowych związanych z projektowanym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

Zgodnie §17, ust.1, pkt.1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych odprowadzenie na grunt wód opadowych z dróg dojazdowych i parkingów o powierzchni poniżej 0.1 ha jest wyłączone z ustaleń ww. rozporządzenia. W omawianej inwestycji teren dróg dojazdowych i parkingów związanych z projektowanym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym jest mniejszy i wynosi 0.0966 ha. Zatem zgodnie z ww. rozporządzeniem wody opadowe z niniejszymi opisanymi powierzchniami można odprowadzić na grunt, na nieutwardzony teren własnej działki.

5.2.4. Istniejące sieci - elektroenergetyczna nn i telefoniczna.

Inwestor przełoży we własnym zakresie trasę sieci elektroenergetycznej nn tak, by nie kolidowała ona z omawianą inwestycją. Przez przedmiotowe działki przebiega także kabel telefoniczny. Nie koliduje on jednak z projektowaną inwestycją i Inwestor wyraża zgodę na jego pozostawienie. Innych kolizji z uzbrojeniem terenu przedmiotowa inwestycja nie dotyczy.

5.3. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej obejmuje określenie pozostałych niżej wymienionych elementów:

5.3.1. zapotrzebowanie na wodę - $q_1 = 110 \text{ l/m}^3$; $Q_{\text{śred}} = 31.7 \text{ m}^3/\text{d}$; $Q_{\text{maxd}} = 41.2 \text{ m}^3/\text{d}$; $Q_{\text{śrh}} = 1.7 \text{ m}^3/\text{h}$; $Q_{\text{maxh}} = 3.9 \text{ m}^3/\text{h}$; $Q_{\text{ppoz}} = 2 \times 2.5 \text{ l/s}$ (wewnętrzne gaszenie pożaru);

5.3.2. wielkość ścieków równa wyżej wymienionym wielkościom zapotrzebowania na wodę,

5.3.3. zapotrzebowanie na energię elektryczną - moc przyłączeniowa zasilanie podstawowe ca 120 kW,

5.3.4. w zadaszonych osłonach śmietnikowych przewidziano miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji; między wejściami do osłon śmietnikowych, a miejscem dojazdu samochodów śmieciarek przewidziano utwardzone dojścia; wywóz odpadów stałych przez koncesjonowane przedsiębiorstwa,

5.4. Zgodność odległości omawianej inwestycji od szkoły podstawowej i przedszkola oraz

możliwość przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom. - wg art. 17, ust. 2 pkt. 2

5.4.1. Powyższą zgodność zawiera zawarte w załącznikach do niniejszego wniosku. zaświadczenie wydane przez Burmistrza M. Serock o możliwości przyjęcia nowych dzieci do szkoły podstawowej i przedszkola. Zgodnie z art.17. ust.2, pkt. 2. ustawy wymienionej w tytule niniejszego wniosku ilość dzieci mających uczęszczać do przedszkola wynosi $(4000\text{m}^2 / 28 \text{ osób/m}^2) \times 3.5\% = 5$ dzieci, zaś ilość dzieci mających uczęszczać do szkoły podstawowej wynosi $(4000\text{m}^2 / 28 \text{ osób/m}^2) \times 7.0\% = 10$ dzieci. Odległość omawianej inwestycji od przedszkola oraz szkoły podstawowej wynosi poniżej 3000 m.

5.5. Zgodnie z art.17, ust. 4 ustawy wymienionej w tytule niniejszego wniosku dostęp do terenów wypoczynku, sportu lub rekreacji został oznaczony na rys. nr 1/9 i wynosi odpowiednio od stadionu sportowego 600 m, od parku z placzkami zabaw dla dzieci - 800 m oraz od miejskiej plaży - 1400 m. Ww. tereny rekreacyjne winny mieć powierzchnię min. $(4000\text{m}^2 / 28 \text{ osób/m}^2) \times 4\text{m}^2 = 572 \text{ m}^2$. W rzeczywistości powierzchnia każdego pojedynczego z ww. terenów rekreacyjnych zdecydowanie przekracza 0.5 ha.

5.6. Przystanek komunikacyjny mieści się przy ul. Pułtuskiej na wysokości omawianej inwestycji tak więc warunek określony w art.17. ust.2, pkt. 1. ustawy wymienionej w tytule niniejszego wniosku został spełniony.

5.7. Ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.

Należy jednoznacznie stwierdzić, iż zgodnie z art.35, ust.1 ustawy wymienionej w tytule niniejszego wniosku ograniczenia w nim zawarte nie dotyczą niniejszym charakteryzowanego przedsięwzięcia budowlanego.

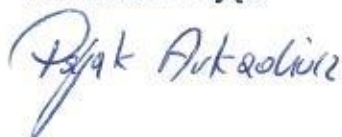
6. Obszar Oddziaływania Obiektu.

Analiza obszaru oddziaływania obiektu dla przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego została opracowana przez mgra inż. arch. Michała Komackiego i stanowi integralną część niniejszego dokumentu.

Niniejszy wniosek składam z przekonaniem, iż realizacja scharakteryzowanej powyżej inwestycji będzie stanowić pozytywny krok w kierunku podniesienia standardu urbanistyczno-architektonicznego tej części Serocka.

Z poważaniem.

Prezes Spidermed Sp. z o.o.
Arkadiusz Pająk



- 2.2. zaktualizowane załączniki graficzne i formalne do pierwotnego wniosku:
- str. 3 Uchwały Nr 153/XVI/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 listopada 2019 r. z zaznaczonymi kolorem niebieskim fragmentami, których dotyczą postulowane zmiany oraz z zaznaczonymi kolorem pomarańczowym postulowanymi zmianami.

- 2) Zgodnie z bilansem miejsc postojowych – na 1 mieszkanie przypada co najmniej 1 miejsce postojowe, w bilansie miejsc postojowych nie uwzględnia się miejsc ogólnodostępnych realizowanych w pasie ul. Zacisze, w ramach inwestycji opisanej w § 3 pkt 2.
- 3) Gromadzenie odpadów w zadaszonych osłonach śmietnikowych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. Wywóz odpadów stałych na zasadach ogólnych.
- 4) Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy w formie graficznej określają załączniki od nr 2.1 do nr 2.4 do niniejszej uchwały.
- 5) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy w zakresie inwestycji, o której mowa w § 3 pkt 1:
 - a) liczba kondygnacji: 3 nadziemne i 1 podziemna – garażowa;
 - b) przewiduje się 3 zjazdy na nieruchomości z ul. Zacisze;
przewiduje się 4 zjazdy na nieruchomości z ul. Zacisze oraz 1 zjazd z ul. Pułtuskiej;
 - c) parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
 - powierzchnia zabudowy – 2400 m²,
 - powierzchnie utwardzone wraz z powierzchnią zabudowy – 3200 m²,
 - powierzchnia naziemnych miejsc postojowych wraz z powierzchnią dróg dojazdowych – 966 m²,
 - powierzchnia biologicznie czynna – 1780 m²,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy rozumiany jako wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
 - maksymalna wysokość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku – 11,0 m,
 - dach płaski, tj. dach o nachyleniu do 6°, pogrążony, pokryty papą.
 - c) inwestycja nie osiąga progów określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839); stwierdza się brak zagrożeń negatywnego oddziaływania zabudowy na komponenty środowiska.
- 6) Parametry techniczne dla inwestycji, o której mowa § 3 pkt 2:
 - a) szerokość jezdni – 5,0 m,
 - b) szerokość chodnika – 1,5 -2,0 m,
 - c) realizacja nie mniej niż 15 miejsc postojowych w pasie drogi.

§ 10

- 1) Inwestycja mieszkaniowa planowana jest na działce nr 24/2 i 25/2 w obrębie 03 w Serocku, dla których Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00010505/6.
- 2) Inwestycja towarzysząca planowana jest na części działki nr 28/2 w obrębie 03 w Serocku, dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00005952/6 i na części działki nr 25/2 w obrębie 03 w Serocku, dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00010505/6.