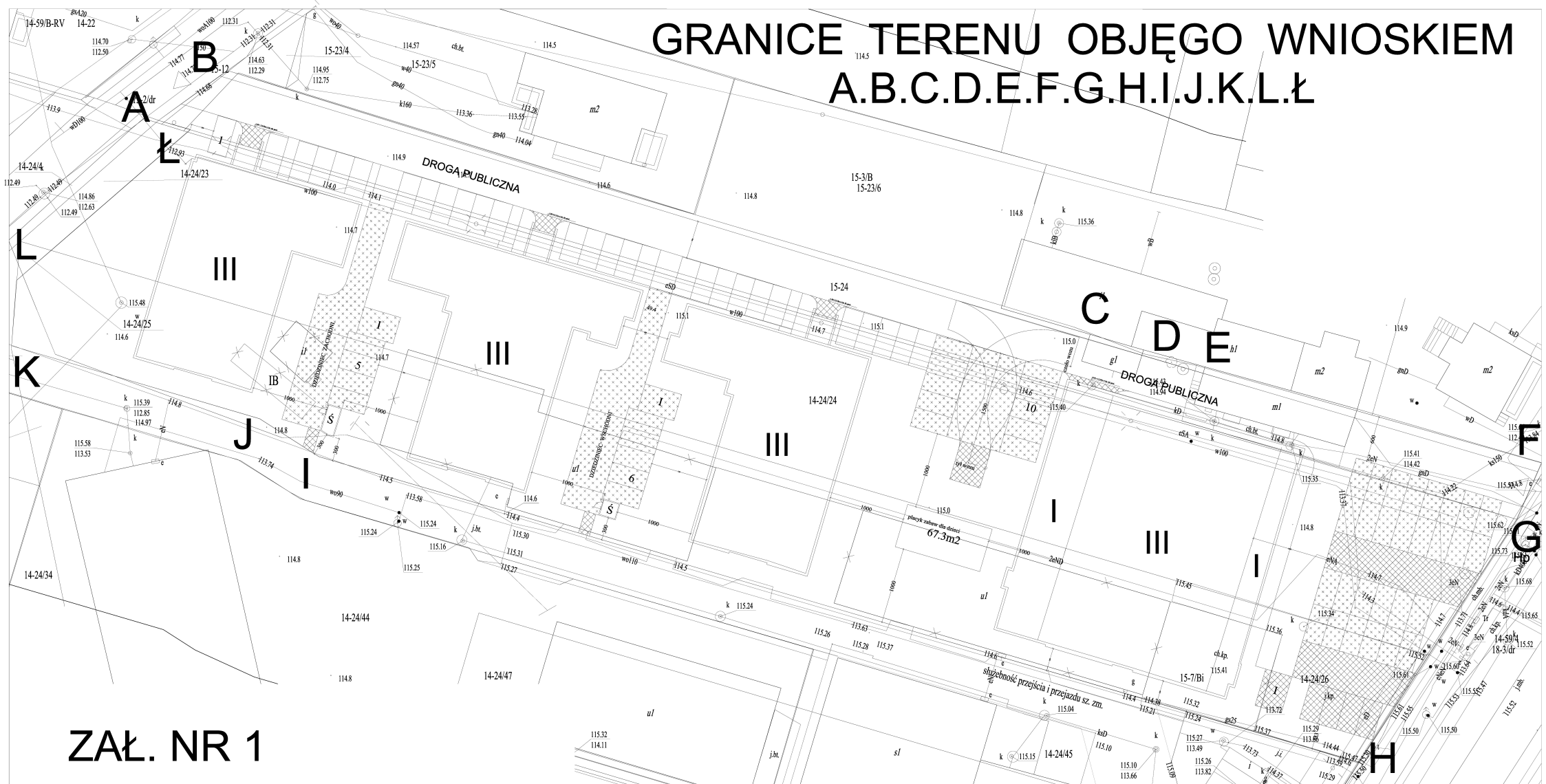


GRANICE TERENU OBJĘTO WNIOSKIEM A.B.C.D.E.F.G.H.I.J.K.L.Ł



Załącznik nr 1

OPRACOWAŁ:

MGR INŻ. ARCH. TOMASZ T. BRZEZIŃSKI

upr. proj. i kier. bud. w specj. asch. Bł/1/83

**PODSTAWOWE PARAMETRY
I CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI
- BUDOWA ZESPOŁU CZTERECH BUDYNKÓW
- TRZECH MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
ORAZ JEDNEGO MIESZKALNEGO
WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI
W SEROCKU**

Inwestor: MATTHAUS SP. Z O.O. S.K.A.

ul. Pułtуска 53 D

05-140 Serock

NIP: 536 194 53 45

REGON: 385 254 050

ADRES INWESTYCJI:

05-140 Serock

nr ew. działek 15-24 , 14-24/24, 14-24/26;

jedn. ew. 140804_4 m. Serock;

obr. ew. 140804_4.0014, 140804_4.0015, 14.15,

1. Działki ewidencyjne objęte inwestycją mieszkaniową z usługami.

nr ew. działek 15-24 , 14-24/24, 14-24/26;
jedn. ew. 140804_4 m. Serock;
obr. ew. 140804_4.0014, 140804_4.0015, 14.15,

2. Charakterystyka zespołu czterech budynków - trzech mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami.

Przedmiotowe budynki mają być zlokalizowane na trzech połączonych ze sobą działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 15-24 , 14-24/24 oraz 14-24/26 położonych w 05-140 Serocku pomiędzy ulicami Warszawską a 3-go Maja.

2.1. Trzy budynki mieszkalne wielorodzinne nie zawierające pomieszczeń przeznaczonych na działalność handlową lub usługową:

2.1.1. wysokość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku wynosi około 11.50m,

2.1.2. ilość kondygnacji - 3 kondygnacje nadziemne + 1 kondygnacja podziemna - garaże,

2.1.3. geometria dachu - dach płaski pogrążony; wierzchnia warstwa dachu - papa,

2.1.4. powierzchnia zabudowy - max. 1900 m²

2.1.5. powierzchnia garaży - przewidziano 3 oddzielne garaże - każdy od ca 400m² do ca 500m².

2.1.6. łączna powierzchnia mieszkań - min. 3500 m², max. 4000 m²,

2.1.7. łączna ilość mieszkań - min. 90, max. 100.

2.2. Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami:

2.2.1. wysokość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku wynosi około 11.50m,

2.2.2. ilość kondygnacji - 3 kondygnacje nadziemne + 1 kondygnacja podziemna - garaż,

2.2.3. geometria dachu - dach płaski pogrążony; wierzchnia warstwa dachu - papa,

2.2.4. powierzchnia zabudowy - max. 1200 m²

2.2.5. powierzchnia garażu - przewidziano 1 garaż - max. 1100 m².

2.2.6. łączna powierzchnia mieszkań - min. 1000 m², max. 1250 m²,

2.2.7. łączna ilość mieszkań - min. 25, max. 30.

2.3. Charakterystyczne parametry dla całej inwestycji wg załączonej koncepcji:

2.3.1. powierzchnia terenu inwestycji - 8186m²,

2.3.2. powierzchnia wszystkich naziemnych stanowisk postojowych nie mieszczących się w pasie drogowym wyłożona płytami "Libet Ażur" o pow. przepuszczalnej 41% - ca 0.0996ha (tzn. powierzchnia biologicznie czynna ww. st. post. = 408m²),

2.3.3. powierzchnia zabudowy - 2872 m² tj. wskaźnik pow. zabudowy ca 0.351,

2.3.4. łączna powierzchnia kondygnacji nadziemnych ca 7797m², tj. intensywność zabudowy liczona dla kondygnacji nadziemnych ca 0.952,

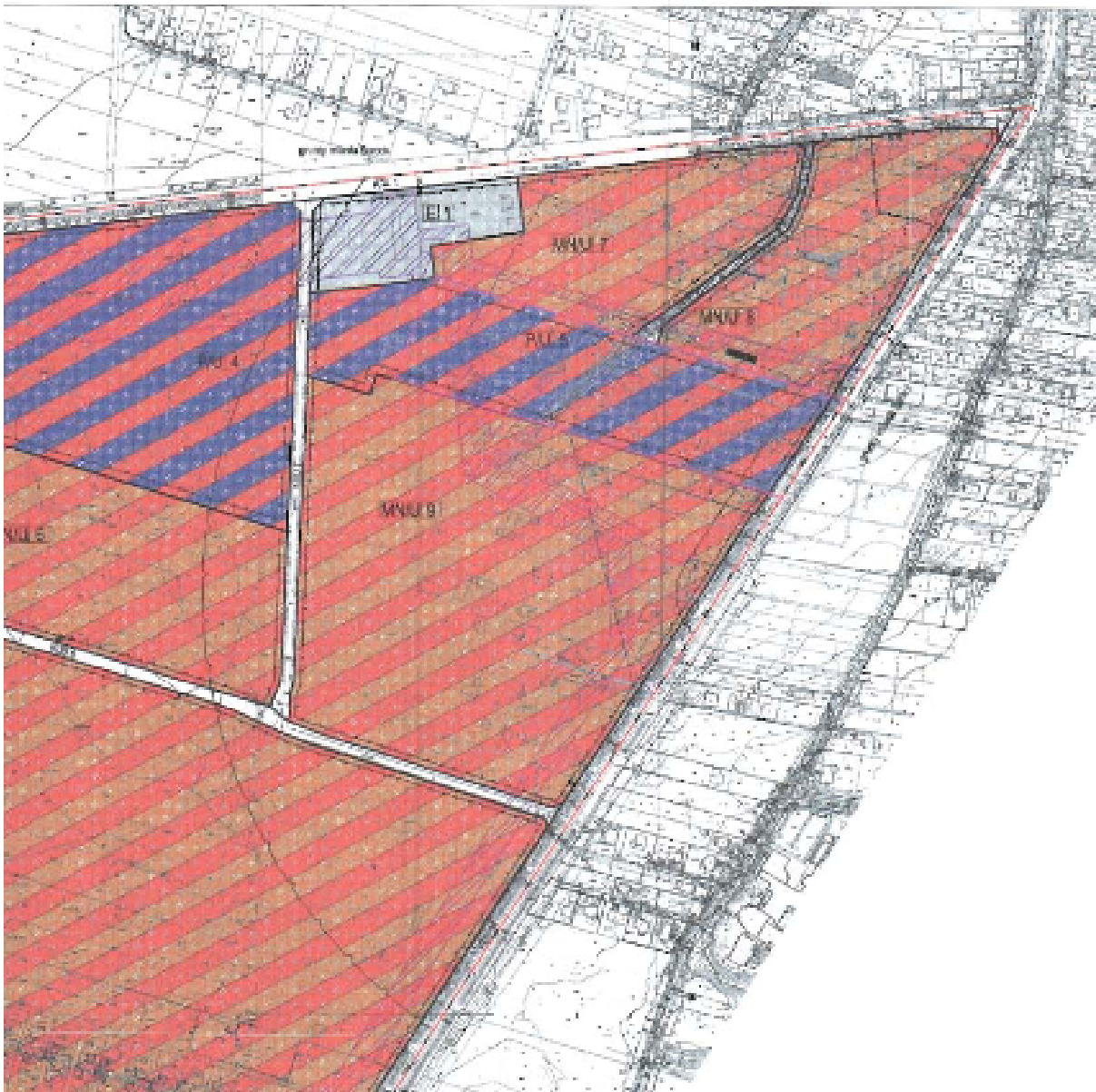
2.3.5. łączna powierzchnia kondygnacji nadziemnych i podziemnych ca 10600m², tj. intensywność zabudowy liczona dla kond. nadziemnych i podziemnych ca 1.295,

2.3.6. powierzchnie utwardzone łącznie z powierzchnią zabudowy - ca 5016m²,

2.3.7. powierzchnie biologicznie czynne - ca 3170m² tj. 38.7%.

3. Ustalenia planistyczne.

3.1. W pkt. 1 niniejszego opisu jednoznacznie dowiedziono, iż zgodnie z wymogami ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Dz. U. 2018 poz. 1496 warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcyjne. Niemniej chcąc niniejszym wprowadzić ustalenia planistyczne zbliżone do aktualnie stosowanych w MPZP Serocka postanowiono za punkt odniesienia przyjąć ustalenia uchwały Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dn. 27.03.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar C, która została zmieniona uchwałą Nr 501/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018 roku oraz uchwałą Nr 545/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, powiat legionowski, województwo mazowieckie. W uchwale nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku teren obejmujący działki nr ew. 24 obr. 15, dz. 24/24, obr. 14 oraz dz. 24/26, obr. 14 został oznaczony jako obszar P/U5. Celem zachowania zwięzłości i klarowności opracowania poniżej pominięto punkty, które zawierają parametry nie mające zastosowania w stosunku do omawianej inwestycji.



3.2. Tabela porównawcza kilku ustaleń z wyżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Serocku dla obszaru P/U5.

l.p.	ustalenia wymienionych w pkt. 8.8. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	parametry projektowanej zabudowy	zakres uwzględnionych ustaleń MPZP
1.	wysokość zabudowy do 16,0 m	wysokość projektowanych budynków około 11.50 m	uwzględniono
2.	dachy płaskie. dwu lub wielospadowe o nachyleniu co najmniej 85% powierzchni połaci dachowych do 40° bądź krzywiznowe	dachy płaskie	uwzględniono
3.	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6	uzyskany w koncepcji wskaźnik powierzchni zabudowy ca 0.351	uwzględniono
4.	maksymalny wskaźnik intensywność zabudowy – 1.8	uzyskana w koncepcji maks. intensywność zabudowy liczona dla kondygnacji nadziemnych ca 0.952	uwzględniono
5.	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%	uzyskany w koncepcji udział powierzchni biologicznie czynnej ca 38.7%	uwzględniono
6.	minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m ²	powierzchnia terenu inwestycji - 8186 m ²	uwzględniono
7.	zakaz budowy budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów służących do produkcji lub przechowywania artykułów żywności... w obszarze bezpośredniego oddziaływania cmentarza - pas o szerokości 50 m	w załączonej koncepcji zachowane wymogi przedmiotowego ustalenia	uwzględniono
8.	nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu	w załączonej koncepcji zachowane wymogi przedmiotowego ustalenia	uwzględniono
9.	przeznaczenie uzupełniające - lokale mieszkalne wbudowane w budynki produkcyjne, magazynowe bądź usługowe	jedynie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami częściowo spełnia zamieszczone obok wymogi	w podstawowej części kubatury nie uwzględniono

3.3. Nawiązanie do uzasadnienia uchwały Nr 467/XL111/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r. dotyczącej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt. 4.1. warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenu omawianej inwestycji. Niemniej chcąc niniejszym prowadzić prace koncepcyjne zgodne z dotychczasowym dorobkiem studiów nad przestrzenią miasta Serock postanowiono nawiązać do myśli zawartych w uchwale Nr 467/XL111/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r. poniżej przytaczając cytaty z jej uzasadnienia.

"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".

Przytoczony fragment uzasadnienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock podkreśla potrzebę zwiększania podaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną. Niniejszym omawiana koncepcja inwestycji wpisuje się w wyżej wymienione zapotrzebowanie.

3.4. 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 2018 r. 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. 4.3. niniejszego opisu nawiązano do aktualnego studium urbanistycznego gminy Serock. W pkt. 3 rozdziału IV tegoż studium stwierdzono, iż w wielu miejscach miasta jakość miejskiej przestrzeni jest niska i wskazana jest rekompozycja struktury przestrzenno-funkcjonalnej pod kątem nadania jej m.in. rozpoznawalnych cech, ciągłości przestrzennej oraz charakteru miejskości. Powyższe stwierdzenia legły u podstaw założeń koncepcyjnych omawianej inwestycji. Teren lokalizacji ma wszelkie negatywne cechy podmiejskiej substandardowej zabudowy. Żywiołowe przekształcenia przestrzeni po dawnej Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska”, dalej zwanej GS, na omawianym terenie doprowadziły do wytworzenia się obszaru o rozchwianej strukturze przestrzennej zdominowanej przez parterową zabudowę w dużej części postbarakową. Ten stan wymaga uładowania. Niniejszym prezentowana koncepcja duży zwarty teren należący niegdyś do GS wypełnia jednolitą kompozycyjnie wielorodzinną zabudową mieszkaniową zdecydowanie nadającą tej lokalizacji pożądany charakter zarówno miejskości, jak i rozpoznawalności. Cel ten dodatkowo wzmacnia zaprojektowana od strony wschodniej duża przestrzeń usług przedłużająca ciąg innych już tam istniejących sklepów, m.in. "Biedronki" i "Mrówki". To rozwiązanie spełnia wspomniany wyżej postulat przestrzennej ciągłości .

Omawiana koncepcja spełnia wiele wymienionych w pkt. 4.2. ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Serocku dla obszaru P/U5, co świadczy o współgraniu planowanej inwestycji z ogólnymi tendencjami planistycznymi miasta Serock. Zgodnie z powyższym zaprojektowano wydłużony na osi WE zespół czterech trójkondygnacyjnych

budynków - trzech mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami. Celem maksymalizacji intymności użytkowania wytworzono trzy przestrzenie o elewacjach mieszkań otwierających się do nich. Dwie z tych przestrzeni nazwano dziedzińcami - wschodnim i zachodnim. Ostatnią z wymienionych przestrzeni jest obszar pomiędzy trzema budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami zawierający plac zabaw dla dzieci. Ten projektowy zamysł ilustrują załączone wizualizacje koncepcji. Podsumowując należy stwierdzić, iż nowo projektowana inwestycja może stanowić pozytywny krok w kierunku podniesienia standardu urbanistyczno-architektonicznego tej części Serocka.

4. Standardy lokalizacji i realizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.

4.1. Obsługa komunikacyjna budynków.

Tuż przy omawianej działce na ul. Warszawskiej 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 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Wszystkie budynki podpiwniczono garażami. Od północy zaprojektowano drogę publiczną obsługującą gros inwestycji. Z niej prowadzą cztery zjazdy do garaży podziemnych. Również z owej drogi publicznej przewidziano dostawy do zapleczy przestrzeni usługowych i znajdujących się obok komór śmietnikowych, a także dojazdy do zlokalizowanych na obydwu dziedzińcach miejsc postojowych oraz osłon śmietnikowych. Obydwa dojścia do osłon śmietnikowych są dostępne dla osób niepełnosprawnych. Do wejść do budynku prowadzą cztery utwardzone dojścia o szerokości 1.5 m. Wszystkie z tych dojeżdżają do klatek schodowych wyposażonych w windy umożliwiające osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku.

Projektowane trzy budynki mieszkalne wielorodzinne to obiekty niskie posiadające każdy 3 kondygnacje mieszkalne ZL IV oraz podziemną kondygnację garażową PM. Droga pożarowa nie jest wymagana. Zapewniono do budynku dojazd techniczny oraz połączenie chodnikiem dojazdu z wejściami do budynku.

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami to obiekt niski posiadający 3 kondygnacje oraz podziemną kondygnację garażową PM. Cała część mieszkalna zalicza się do kategorii ZLIV. Część usługowa zalicza się do kategorii ZLIII, do której droga pożarowa jest wymagana. Dojazd pożarowy zapewniono drogą publiczną z wjazdem od strony ulicy 3 Maja. Zaprojektowano zgodnie z przepisami i pokazany na rysunku PZT sposób manewrowania samochodu straży pożarnej zapewniający dostęp do ponad 30% obwodu chronionego budynku. Zapewniono do budynku dojazd techniczny oraz połączenie chodnikiem dojazdu z wejściami do budynku.

Stanowiska postojowe zaprojektowane w omawianej koncepcji trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz inwestycji towarzyszącej (budowa drogi publicznej) - łącznie na terenie niniejszych inwestycji przewidziano 168 stanowisk postojowych. zgodnie z poniższym zestawieniem:

- 28 stanowisk postojowych na terenie projektowanej drogi publicznej,
- 54 stanowiska postojowe na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej w tym trzy dla osób niepełnosprawnych,
- 86 stanowisk postojowych w czterech garażach podziemnych mieszczących się pod każdym z czterech projektowanych budynków.

4.2. Powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu.

4.2.1 Dostęp do mediów zgodnie z załączonymi warunkami technicznymi przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, gazowej oraz wodociągowej, a także warunkami technicznymi odprowadzania ścieków oraz wód opadowych. Inwestor przełoży we własnym zakresie trasy mediów, by nie kolidowały ona z omawianą inwestycją.

4.2.2. Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków, jezdni i miejsc postojowych położonych w obszarze projektowanej drogi publicznej oraz jezdni prowadzących do pozostałych miejsc postojowych.

W przylegającej do inwestycji ulicy Warszawskiej istnieje kanalizacja deszczowa.

Wody opadowe z ww. powierzchni zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej.

4.2.3. Zgodnie z oznaczeniem na koncepcji PZT (rys. 1/14 vide zał. 3) odprowadzenie wód opadowych ze wszystkich stanowisk postojowych wyłożonych ażurowymi płytami "eko" związanych z projektowanymi budynkami, a nie znajdujących się w projektowanej drodze publicznej.

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 zgodnie z oznaczeniem na koncepcji PZT (rys. 1/14 vide zał. 3) teren stanowisk postojowych wyłożonych ażurowymi płytami "eko" jest mniejszy i wynosi 0.0996ha. Zatem zgodnie z ww. rozporządzeniem wody opadowe z niniejszym opisanych powierzchni można odprowadzić na grunt, na nieutwardzony teren własnej działki.

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

4.3.1. zapotrzebowanie na wodę:

- trzy budynki mieszkalne - 95 mieszkań x 2,5 osoby = 238 osoby,
 $Q_{srd} = 29m^3/d$ $Q_{maxd} = 44,6m^3/d$ $Q_{srh} = 1,8m^3/h$ $Q_{max} = 2,4m^3/h$
garaże podziemne $Q_{ppoż} = 2 \times 2.5$ l/s (wewnętrzne gaszenie pożaru);
- budynek mieszkalny z usługami - 26 mieszkań x 2,5 + 5 = 70 osób,
 $Q_{srd} = 7,6m^3/d$ $Q_{maxd} = 13,68m^3/d$ $Q_{srh} = 0,57m^3/h$ $Q_{max} = 0,8m^3/h$
garaż podziemny $Q_{ppoż} = 2 \times 2.5$ l/s (wewnętrzne gaszenie pożaru);

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

4.3.3. zapotrzebowanie na energię elektryczną - zasilanie energia elektryczna z sieci miejskiej
- moc przyłączeniowa zasilanie podstawowe 331.0kW; trzy budynki mieszkalne - 230.2kW ;
budynek z usługami część mieszkalna - 66.9kW; budynek z usługami część usługowa - 33.9kW;

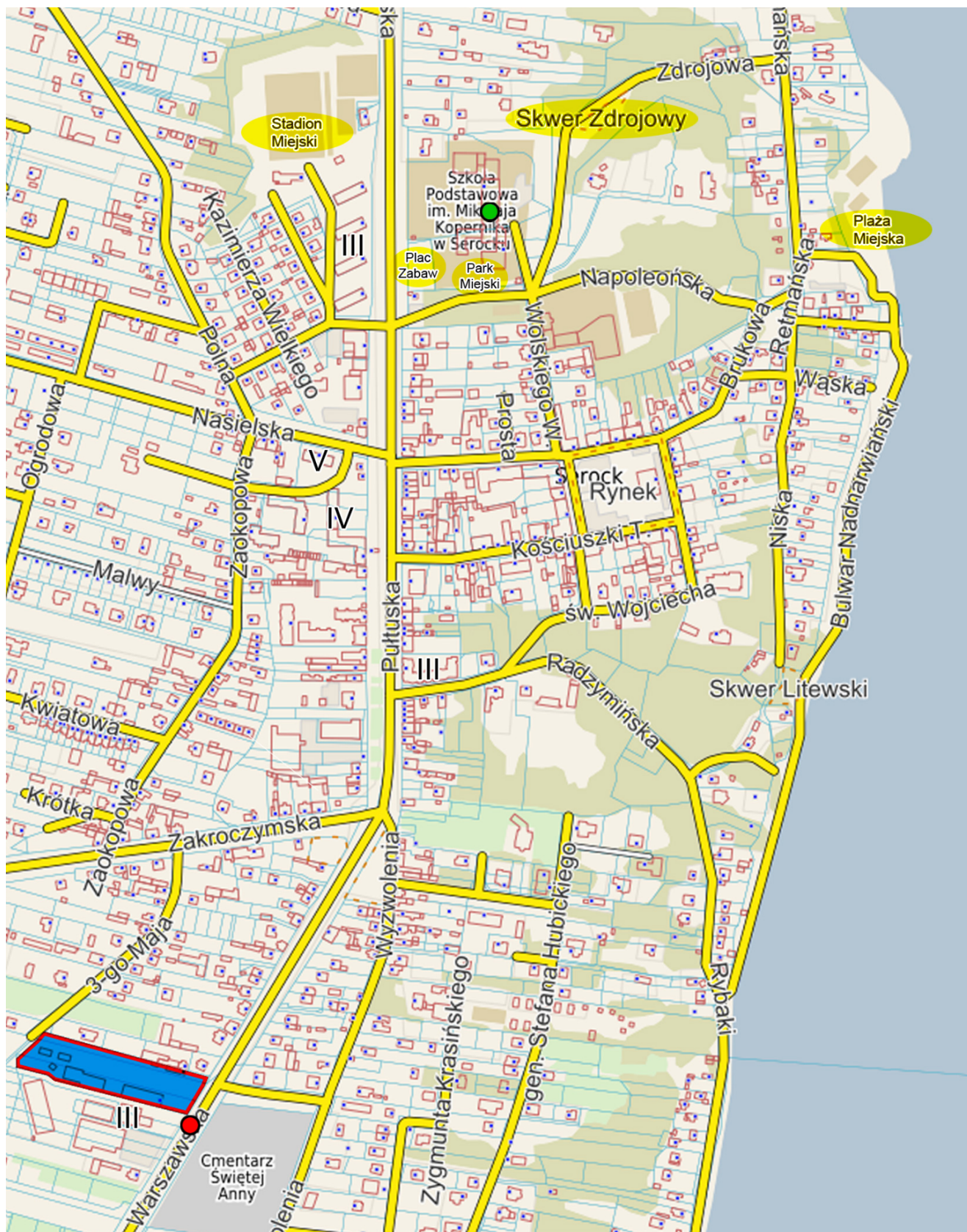
4.3.4. zapotrzebowanie na gaz:

- trzy budynki mieszkalne - 43m³/h , 81700m³/rok,
- budynek z usługami część mieszkalna - 12,51m³/h, 23750m³/rok,
- budynek z usługami część usługowa - 6m³/h, 12600m³/rok.

4.3.5. 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.

4.3.6. 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.

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 - vide zał. nr 10. Zgodnie z art.17. ust.2, pkt. 2. ustawy wymienionej w tytule niniejszego wniosku ilość dzieci mających uczęszczać do przedszkola wynosi (ca 5000m² / 28 osób/m²) x 3.5% = 7 dzieci, zaś ilość dzieci mających uczęszczać do szkoły podstawowej wynosi (ca 5000m² / 28 osób/m²) x 7.0% = 13 dzieci. Odległość inwestycji od przedszkola oraz szkoły podstawowej wynosi poniżej 3000 m.



- | | |
|---|--|
| Inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna | Urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu: |
| Przystanek komunikacyjny - 10 m | - Plac Zabaw - 900 m |
| Szkoła Podstawowa - 1300 m | - Skwer Zdrojowy - 1200 m |
| III-V Ilość kondygnacji | - Park Miejski - 900 m |
| | - Plaża Miejska - 1300 m |
| | - Stadion Miejski - 1100 m |

4.3.7. Zgodnie z art.17, ust. 4 ustawy wymienionej w tytule niniejszego wniosku dostęp do terenów wypoczynku, sportu lub rekreacji został oznaczony na rysunku zamieszczonym na powyższej stronie nr 8 niniejszego załącznika i wynosi odpowiednio do stadionu sportowego 1100 m, do parku z placami zabaw dla dzieci - 900 m oraz do miejskiej plaży - 1300 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. Należy też zaznaczyć, że na terenie omawianej inwestycji także zaprojektowano plac zabaw dla dzieci o powierzchni odpowiadającej zapotrzebowaniu na nią.

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

4.3.9. 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.

5. Obszar Oddziaływania Obiektu.

Analiza obszaru oddziaływania obiektu dla przedmiotowego zespołu czterech budynków - trzech mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami została opracowana przez mgra inż. arch. Michała Kornackiego i stanowi integralną część "Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej", jako jego załącznik nr 4.

W skład ww. opracowania m.in. wchodzi:

- analiza zacieniania i nasłonecznienia,
- analiza zasięgu oddziaływania parametru przesłaniania,
- analiza nasłonecznienia najniższych lokali w budynkach projektowanych,
- analiza przesłaniania najniższych pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

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.

Arkadiusz Pajak
MATTHAUS SP. Z O.O. S.K.A.

Załącznik nr 4 do wniosku:

"Analiza Obszaru Oddziaływania Obiektu dla projektu zespołu czterech budynków – trzech mieszkalnych wielorodzinnych i jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz inwestycji towarzyszącej (budowa drogi publicznej) na terenie działek nr ew. 15-24, 14-24/24 oraz 14-24/26 w 05-140 Serocku. Analizę sporządził mgr inż. arch. Michał Kornacki MPOIA/031/2011.

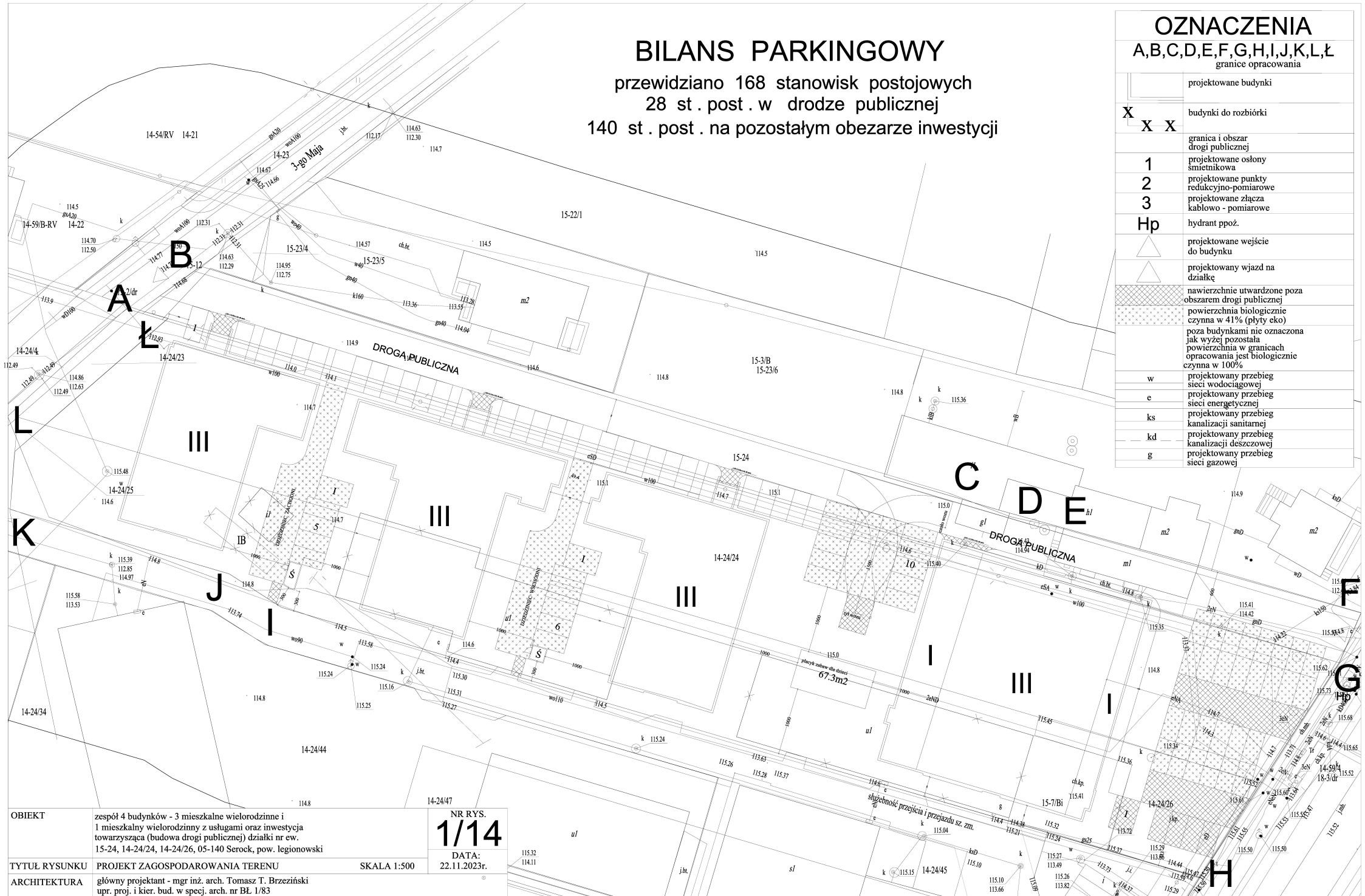
BILANS PARKINGOWY

przewidziano 168 stanowisk postojowych
 28 st. post. w drodze publicznej
 140 st. post. na pozostałym obciążeniu inwestycji

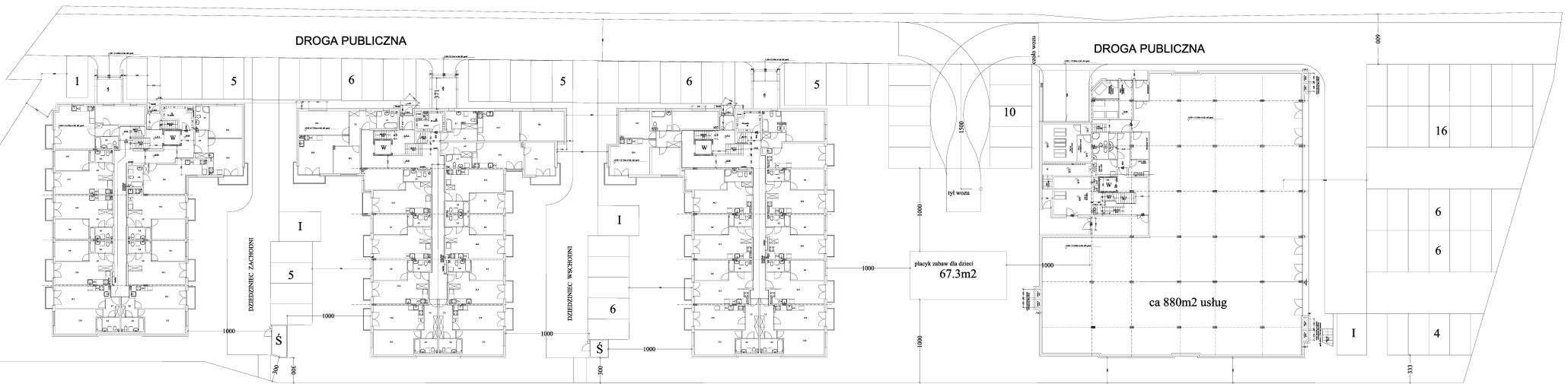
OZNACZENIA

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Ł
 granice opracowania

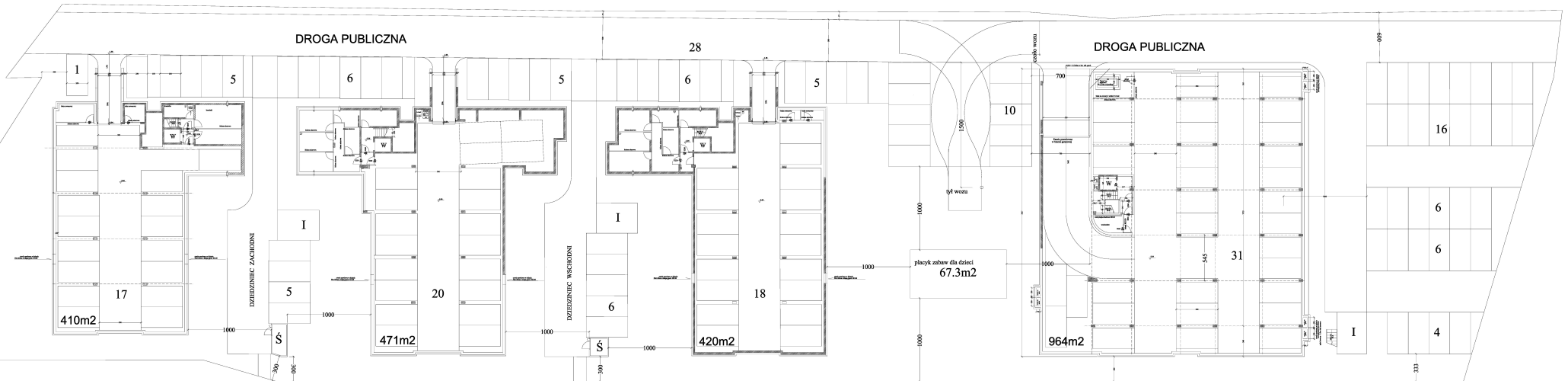
	projektowane budynki
	budynki do rozbiórki
	granica i obszar drogi publicznej
	projektowane osłony smietnikowa
	projektowane punkty redukcyjno-pomiarowe
	projektowane złącza kablowo - pomiarowe
	hydrant ppoż.
	projektowane wejście do działki
	projektowany wjazd na działkę
	nawierzchnie utwardzone poza obszarem drogi publicznej
	powierzchnia biologicznie czynna w 41% (płyty eko)
	poza budynkami nie oznaczona jak wyżej pozostała powierzchnia w granicach opracowania jest biologicznie czynna w 100%
	projektowany przebieg sieci wodociągowej
	projektowany przebieg sieci energetycznej
	projektowany przebieg kanalizacji sanitarnej
	projektowany przebieg kanalizacji deszczowej
	projektowany przebieg sieci gazowej



OBIEKT	zespół 4 budynków - 3 mieszkalne wielorodzinne i 1 mieszkalny wielorodzinny z usługami oraz inwestycja towarzysząca (budowa drogi publicznej) działki nr ew. 15-24, 14-24/24, 14-24/26, 05-140 Serock, pow. legionowski	NR RYS.
		1/14
TYTUŁ RYSUNKU ARCHITEKTURA	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU główny projektant - mgr inż. arch. Tomasz T. Brzeziński upr. proj. i kier. bud. w specj. arch. nr BŁ 1/83	DATA:
		22.11.2023r.
	SKALA 1:500	



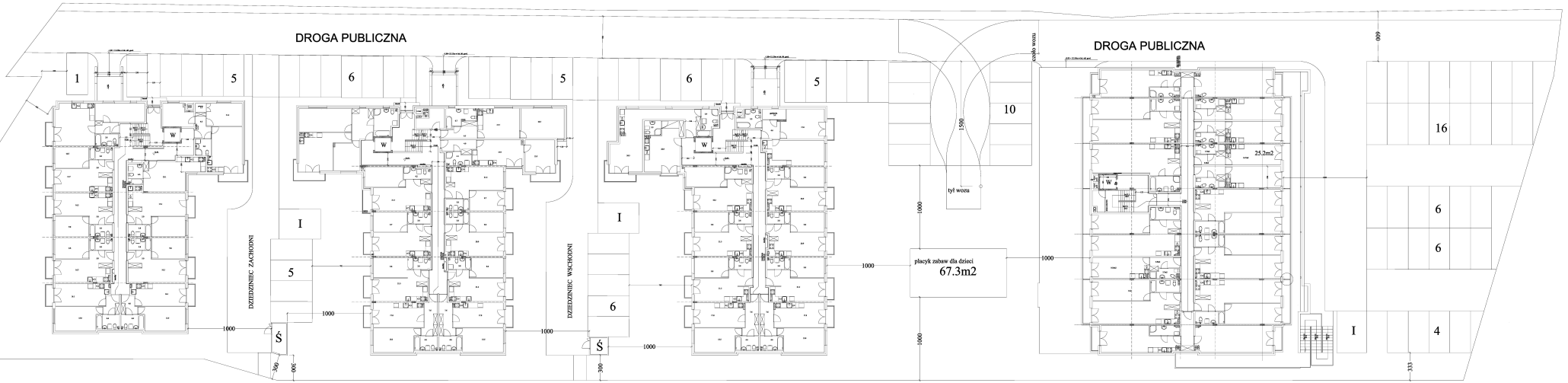
PARTERY



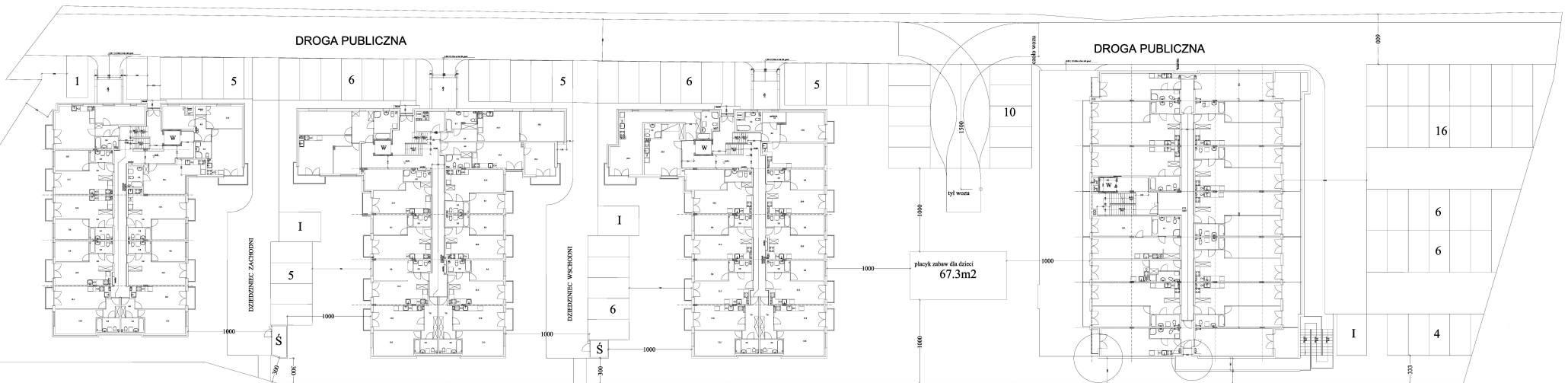
GARAŻE

121 MIESZKAŃ + 168 STANOWISK POSTOJOWYCH

OBIEKT	zespół 4 budynków - 3 mieszkalne wielorodzinne i 1 mieszkalny wielorodzinny z usługami oraz inwestycja towarzysząca (budowa drogi publicznej) działki nr ew. 15-24, 14-24/24, 14-24/26, 05-140 Sroców, pow. legionowski	NR RYS. 2/14
TYTUL RYSUNKU	RZUTY GARAŻY I PARTERÓW	DATA: 22.11.2023r.
ARCHITEKTURA	główny projektant - mgr inż. arch. Tomasz T. Brzeziński upr. proj. i kier. bud. w specj. arch. nr BŁ 1/83	SKALA 1:500



II PIĘTRA

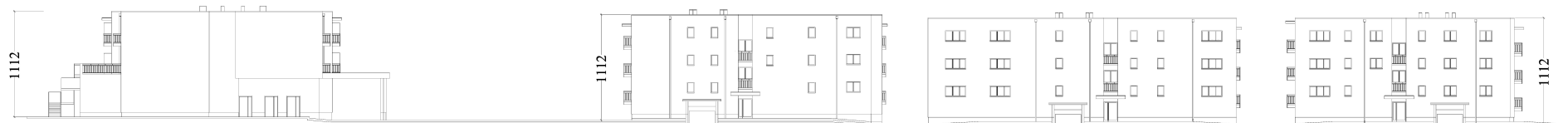


I PIĘTRA

OBIEKT	zespół 4 budynków - 3 mieszkalne wielorodzinne i 1 mieszkalny wielorodzinny z usługami oraz inwestycja towarzysząca (budowa drogi publicznej) działki nr ew. 15-24, 14-24/24, 14-24/26, 05-140 Sroczki, pow. legionowski	NR RYS. 3/14
TYTUŁ RYSUNKU	RZUTY PIERWSZYCH I DRUGICH PIĘTER	DATA: 22.11.2023r.
ARCHITEKTURA	główny projektant - mgr inż. arch. Tomasz T. Brzeziński upr. proj. i kier. bud. w specj. arch. nr BŁ 1/83	SKALA 1:500



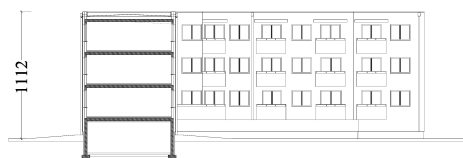
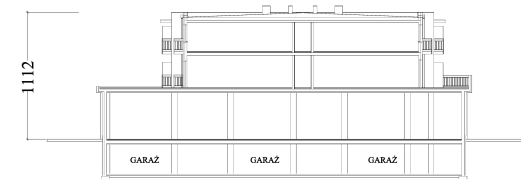
ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA PÓŁNOCNA



SCHEMAT PRZEKROJU POPRZECZNEGO



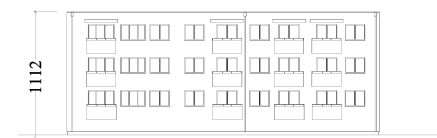
DZIEDZINIEC ZACHODNI ELEWACJA ZACHODNIA



DZIEDZINIEC ZACHODNI ELEWACJA WSCHODNIA



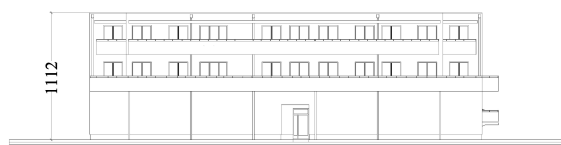
ELEWACJA WSCHODNIA



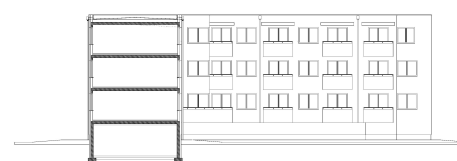
ELEWACJA ZACHODNIA



ELEWACJA WSCHODNIA BUDYNKU Z USŁUGAMI



ELEWACJA ZACHODNIA BUDYNKU Z USŁUGAMI



DZIEDZINIEC WSCHODNI ELEWACJA ZACHODNIA



DZIEDZINIEC WSCHODNI ELEWACJA WSCHODNIA

OBIEKT	zespół 4 budynków - 3 mieszkalne wielorodzinne i 1 mieszkalny wielorodzinny z usługami oraz inwestycja towarzysząca (budowa drogi publicznej) działki nr ew. 15-24, 14-24/24, 14-24/26, 05-140 Sereck, pow. legionowski	NR RYS. 4/14
TYTUŁ RYSUNKU	KONCEPCJA ELEWACJI I SCHEMATU PRZEKROJU POPRZECZNEGO SKALA 1:500	DATA: 22.11.2023r.
ARCHITEKTURA	główny projektant - mgr inż. arch. Tomasz T. Brzeziński upr. proj. i kier. bud. w specj. arch. nr BŁ. 1/83	











OPRACOWAŁ:
MGR INŻ. ARCH. TOMASZ T. BRZEZIŃSKI
upr. proj. i kier. bud. w specj. arch. Bł/1/83

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO -
ARCHITEKTONICZNA
- BUDOWA ZESPOŁU CZTERECH BUDYNKÓW -
TRZECH MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
ORAZ JEDNEGO MIESZKALNEGO
WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI
W SEROCKU**

Inwestor: MATTHAUS SP. Z O.O. S.K.A.
ul. Pułtуска 53 D
05-140 Serock
NIP: 536 194 53 45
REGON: 385 254 050

ADRES INWESTYCJI:
05-140 Serock
nr ew. działek 15-24 , 14-24/24, 14-24/26;
jedn. ew. 140804_4 m. Serock;
obr. ew. 140804_4.0014, 140804_4.0015, 14.15.

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

CZĘŚĆ OPISOWA:

1. INFORMACJE OGÓLNE.
2. PODSTAWA OPRACOWANIA.
3. ROZWIĄZANIA URBANISTYCZNE PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY.
4. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE.
5. PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.
6. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.
7. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.
8. CHARAKTERYSTYKA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO.

CZĘŚĆ RYSUNKOWA:

1. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU - RYS. 1/14.
2. RZUT GARAŻY I PARTERU - RYS. 2/14.
3. RZUTY II, III - RYS. 3/14.
4. ELEWACJE I PRZEKROJE - RYS. 4/14.
5. WIDOK OD PŁD. - RYS. 5/14
6. WIDOK OD PŁN - RYS. 6/14
7. WIDOK OD PŁD-ZACH.- RYS. 7/14
8. WIDOK OD PŁD-WSCH. - RYS. 8/14
9. WIDOK OD PŁN-WSCH. - RYS. 9/14

1. INFORMACJE OGÓLNE

- 1.1. Nazwa opracowania
Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna: budowa zespołu czterech budynków - trzech mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w Serocku.
- 1.2. Adres inwestycji.
05-140 Serock
nr ew. działek 15-24 , 14-24/24, 14-24/26;
jedn. ew. 140804_4 m. Serock;
obr. ew. 140804_4.0014, 140804_4.0015, 14.15.
- 1.3. Inwestor.
MATTHAUS SP. Z O.O. S.K.A.
ul. Pułtуска 53 D
05-140 Serock
NIP: 536 194 53 45
REGON: 385 254 050
- 1.4. Projektant.
mgr inż. arch. Tomasz T. Brzeziński
upr. proj. i kier. bud. w specj. arch. Bł/1/83

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 2.1. Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami).
- 2.2. Ustalenia uchwały Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dn. 27.03.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar C, która została zmieniona uchwałą Nr 501/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018 roku oraz uchwałą Nr 545/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 marca 2022 r.
- 2.3. Umowa z inwestorem.
- 2.4. Mapa do celów projektowych w skali 1:500.
- 2.5. Obowiązujące przepisy i normy.

3. ROZWIĄZANIA URBANISTYCZNE PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY

- 3.1. Projektowany zespół czterech budynków - trzech mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami jest zlokalizowany na działkach nr ew. 15-24 , 14-24/24, 14-24/26 w 05-140 Serocku.

Bezpośrednie otoczenie inwestycji stanowią:

- od północy - tereny zabudowy jednorodzinnej częściowo z usługami,
- od wschodu - teren ulicy Warszawskiej,
- od południa - tereny PSB "Mrówka" oraz pustej działki,
- od zachodu - teren ulicy 3-go Maja.

Obecnie na omawianym terenie istnieje nieużytkowana zdekapitalizowana zabudowa oraz sklep "Rossmann" - całość należy do aktualnego inwestora.

Omawiany teren jest w zasadzie płaski. Jedyne ma miejsce niewielki spadek.

Wschodnia część terenu jest położona ca 0.7m wyżej niż strona zachodnia.

- 3.2. Główne założenia planistyczne
 - 3.2.1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkalna wielorodzinna z częściowym udziałem usług.
 - 3.2.2. Linie zabudowy nieprzekraczane zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - 3.2.3. Maksymalna wysokość zabudowy około 11.5m.
 - 3.2.4. Maksymalna powierzchnia zabudowy
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6;
 - uzyskany w koncepcji wskaźnik powierzchni zabudowy ca 0.351.
 - 3.2.5. Powierzchnia biologicznie czynna
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - uzyskany w koncepcji udział powierzchni biologicznie czynnej ca 38.7%.
 - 3.2.6. Dachy - w MPZP dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu co najmniej 85% powierzchni połaci dachowych do 40°, bądź krzywiznowe; zaprojektowano dachy płaskie pogrążone.
 - 3.2.7. Przewidziano 168 stanowisk postojowych.

4. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE

- 4.1. Projektowaną zabudowę zaprojektowano zgodnie z ww. założeniami urbanistycznymi.
- 4.2. Projektowaną zabudowę ukształtowano w sposób zapewniający maksymalne wykorzystanie terenu przy zachowaniu odpowiedniej ilości przestrzeni społecznej.
- 4.3. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne oraz wykończenie zewnętrzne elewacji budynku mają na celu przede wszystkim wprowadzić stonowany ład w obecnie zdeorganizowaną przestrzeń.
- 4.4. Wysokość zabudowy - trzy kondygnacje nadziemne.
- 4.5. Usytuowanie budynków i odległości między projektowanymi budynkami, a przewidywaną na sąsiednich działkach zabudową zapewniają naturalne oświetlenie i nasłonecznienie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i spełniają wymagania §13 rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Analiza obszaru oddziaływania obiektu dla przedmiotowych trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami została opracowana przez mgra inż. arch. Michała Kornackiego i stanowi integralną część "Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej", jako jego załącznik nr 4.
- 4.6. Projektowane budynki spełniają wymagania §60 ww. rozporządzenia dotyczące nasłonecznienia pokoi mieszkalnych.
- 4.7. Projektowana inwestycja obejmuje niżej wymienione elementy:
 - 4.7.1. - trzy trójkondygnacyjne podpiwniczone garażami budynki mieszkalne wielorodzinne każdy z własną klatką schodową i z własną windą oraz czwarty trójkondygnacyjny podpiwniczony garażami budynek wielorodzinny z usługami obsługiwany jedną klatką schodową oraz jedną windą,
 - 4.7.2. - droga publiczna (zawierająca m.in. ciąg pieszo-jezdny szerokości 5.0m) obsługująca komunikacyjnie gros ruchu pieszego oraz pojazdów samochodowych. Zespół miejsc postojowych zlokalizowany na trzech przestrzeniach pomiędzy opisanymi w pkt. 4.7.1. budynkami oraz na wschód od nich. Ze względu na konieczność uzyskania wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na parkingach oznaczonych na koncepcji PZT (vide rys. 1/14) zaprojektowano nawierzchnię

częściowo wyłożoną płytami "Ażur" firmy Libet o współczynniku eko aktywności = 0.41,

- 4.7.3. - dwie osłony śmietnikowe zaprojektowano na dwu dziedzińcach
Na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami zaprojektowano dwie komory śmietnikowe - dla mieszkańców i dla usług,
- 4.7.4. - tereny zieleni, a w tym obszar przeznaczony na rekreację i placyk zabaw dla dzieci.
- 4.8. Rozwiązania architektoniczne projektowanego zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami.
- 4.8.1. Zabudowa projektowana.
Zaprojektowano trzy trójkondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne podpiwniczone garażami każdy z własną klatką schodową i z własną windą oraz czwarty trójkondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami podpiwniczony garażami obsługiwany jedną klatką schodową oraz jedną windą. Wszystkie mieszkania dostępne dla osób niepełnosprawnych. Każde mieszkanie posiada własny balkon.
- 4.8.2. Technologia wykonania i wykończenie zewnętrzne budynków.
- 4.8.2.1. Wszystkie cztery budynki zaprojektowane są w technologii tradycyjnej murowanej z elementami monolitycznymi i zastosowaniem stropów monolitycznych.
- 4.8.2.2. Wykończenie zewnętrzne:
- tynki elewacyjne - metoda lekka, mokra.
 - pograżone dachy kryte papą termozgrzewalną.
 - balustrady balkonów i tarasów stalowe.
- 4.8.2.3. Instalacje wewnętrzne:
- wentylacja mieszkań grawitacyjna - indywidualne kanały wentylacyjne wyposażone w nasady kominowe turbowent,
 - wentylacja mechaniczna garaży,
 - instalacja elektryczna - opomiarowanie indywidualne dla każdego lokalu z dostępem do pomieszczeń IE na parterze.
 - instalacja odgromowa,
 - instalacja teletechniczna - orurowanie dla instalacji niskoprądowych,
 - instalacja grzewcza - dwie kotłownie gazowa,
 - instalacja wod.-kan. - opomiarowanie indywidualne; ciepła woda z lokalnych kotłowni,
 - odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej na warunkach wydanych przez właściciela sieci,
 - wody opadowe odprowadzone na grunt z powierzchni poniżej 0.1ha, zaś pozostałe odprowadzane do kanalizacji deszczowej.
- 4.8.2.4. Projektuje się mieszkania w kategorii P1, P2 oraz P3.
- mieszkania P1/25-38m² - jednopokojowe z aneksem kuchennym w pokoju dziennym - pow. 25 - 38m²,
 - mieszkania P2/32-56m² - dwupokojowe z aneksem kuchennym w pokoju dziennym - pow. 32 - 56m²,
 - mieszkania P3/56-70m² - trzypokojowe z aneksem kuchennym w pokoju dziennym - pow. 56 - 67m².

5. PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji zlokalizowane są wszystkie potrzebne do obsługi zadania sieci: w pasie drogowym ul. 3-go Maja położone są sieci SN, nN, kanalizacji sanitarnej i wodociągowa, zaś w pasie drogowym ul. Warszawskiej położone są sieci SN, nN, kanalizacji deszczowej i wodociągowa.

5.1. Odprowadzenie wód opadowych.

5.1.1. Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków, jezdni i miejsc postojowych położonych w obszarze projektowanej drogi publicznej oraz nieprzepuszczalnych nawierzchni jezdni prowadzących do części pozostałych miejsc postojowych.

W przylegającej do inwestycji ulicy Warszawskiej istnieje kanalizacja deszczowa. Wody opadowe z ww. powierzchni zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej. Wody deszczowe z dachów zostaną odprowadzone systemem rynnowym (wskazanym w proj. architektonicznym) poprzez rury spustowe zewnętrzne DN100 do kanalizacji deszczowej. Wody deszczowe z jezdni i miejsc postojowych położonych w obszarze projektowanego pasa drogowego oraz części jezdni prowadzących do pozostałych miejsc postojowych zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej zaprojektowanym systemem kanalizacyjnym szczególnie uwzględniającym odwodnienia liniowe.

5.1.2. Odprowadzenie wód opadowych ze wszystkich stanowisk postojowych wyłożonych ażurowymi płytami "eko" związanych z projektowanymi budynkami, a nie znajdujących się w projektowanym pasie drogowym.

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 parkingów oznaczonych na koncepcji PZT (vide rys. 1/14) jest mniejszy i wynosi 0.0996ha. Zatem zgodnie z ww. rozporządzeniem wody opadowe z niniejszym opisanymi powierzchniami można odprowadzić na grunt, na nieutwardzony teren własnej działki.

5.1.3. Obliczeniowa ilość wód opadowych.

Wody opadowe (roztopowe) w części dotyczącej powierzchni ekologicznie czynnych oraz pokrytych płytami eko /Libet Ażur/zostaną zatrzymane na terenie inwestycji, zaś z pozostałych powierzchni zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej śr. 400 mm zlokalizowanej w ul. Warszawskiej.

Opierając się na klasyfikacji klimatu Köppena i Geigera łączna obliczeniowa ilość wód deszczowych w Serocku dla całego terenu inwestycji wynosi około 681 mm/m² rocznie. Teren inwestycji wynosi 8186m², z czego powierzchnie ekologicznie czynne łącznie z płytami Libet Ażur wynoszą 3170m², zaś powierzchnie, z których wody opadowe mają być odprowadzane do kanalizacji deszczowej wynoszą 5016m². Stąd też łączny opad wód deszczowych na teren inwestycji wynoszący $8186m^2 \times 681mm/m^2 = ca 5574m^3$ należy podzielić na opad na powierzchnie ekologicznie czynne oraz pokryte płytami eko /Libet Ażur wynoszący $3170m^2 / 8186m^2 \times 5574m^3 = ca 2159m^3$ oraz na opad na powierzchnie, z których wody opadowe mają być odprowadzane do kanalizacji deszczowej wynoszący 3415m³.

5.2. Zaopatrzenie budynków w gaz - zapotrzebowanie vide pkt. 8.7.1.1.

Zgodnie z załączonym oświadczeniem PSG o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektów budowlanych (vide zał. nr 6) zostaną one zaopatrzone z sieci położonej w ul. Warszawskiej.

5.3. Zaopatrzenie budynków w wodę - zapotrzebowanie vide pkt. 8.7.1.2.

Zgodnie z załączonymi warunkami MGZW (vide zał. nr 9) zaopatrzenie w wodę przewidziano z wodociągu śr. 225mm zlokalizowanego w ul. Warszawskiej.

5.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.

Zgodnie z informacjami technicznymi przyłączenia do sieci kanalizacyjnej (vide zał. nr 10) odprowadzenie ścieków sanitarnych przewidziano do kanału sanitarnego śr. 0.20m w ul. 3-go Maja. Wielkość ścieków równa wyżej wymienionym wielkościom zapotrzebowania na wodę.

5.5. Zaopatrzenie budynków w energię elektryczną - zapotrzebowanie vide pkt. 8.7.1.4.

Zgodnie z warunkami przyłączenia PGE (vide zał. nr 5) zaopatrzenie budynków w energię elektryczną przewidziano do strony ul. 3-go Maja z wewnętrznej stacji transformatorowej SN/nN.

5.6. Dostęp do drogi publicznej.

Niniejszym omawiana inwestycja jest obsługiwana komunikacyjnie przez zaprojektowaną drogę publiczną. Zgodnie z decyzją na lokalizację zjazdu nr 210/2023 oraz decyzją na przebudowę istniejącego zjazdu nr 211/2023 (obydwie decyzje vide zał. nr 11) zaprojektowana droga publiczna będzie dostępna od strony ul. 3-go Maja. W przyszłości przewiduje się również dostępność owej drogi publicznej od strony ul. Warszawskiej.

6. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Ze względu na zakres planowanego przedsięwzięcia przewiduje się poniższe etapowanie inwestycji:

6.1. III oraz IV kwartał 2024r. - pierwszy etap - budowa kolejno trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą im infrastrukturą,

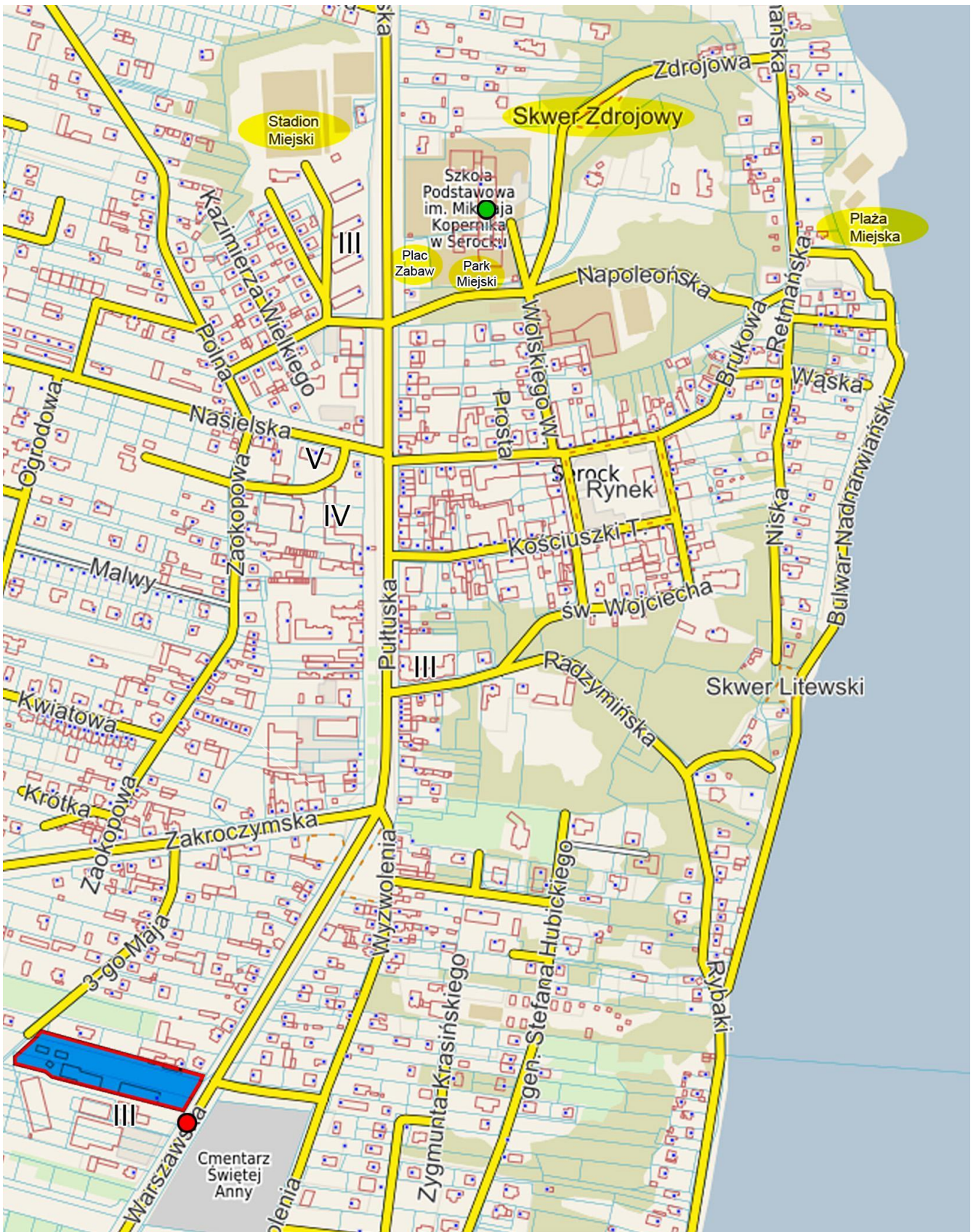
6.2. II oraz III kwartał 2025r. - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz towarzyszącą mu infrastrukturą.





7. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.

Planowana inwestycja nawiązuje do myśli zawartych w uzasadnieniu do uchwały Nr 467/XL111/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r. W tym dokumencie wskazano na potrzebę wznoszenia zabudowy wielorodzinnej w Serocku i tak też trzeba widzieć podstawowe powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi. Po prostu niniejszym omawiana inwestycja wpisuje się w pożądaną kształt rozwoju miasta. Omawiana inwestycja położona jest stosunkowo blisko centrum miasta - w linii prostej ca 750m. Poniżej na str. 8 zamieszczono podstawowe odległości niniejszej inwestycji od istotnych funkcji towarzyszących spełniające z nadmiarem wymogi ustawy:

- przystanek komunikacyjny - 10 m
- szkoła podstawowa - 1300 m
- urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu:
 - plac zabaw - 900 m, park miejski - 900 m, stadion miejski - 1100 m,
 - skwer zdrojowy - 1200 m, plaża miejska - 1300 m.

Inwestycja dobrze wpisuje się w istniejący układ komunikacyjny, zaś generowany przez nią dodatkowy ruch samochodowy w sposób nieistotny zwiększa lokalne sprawnie funkcjonujące obciążenia związane ze zlokalizowanymi obok dużymi powierzchniami handlowymi.



- | | | |
|---|---|---------------------------|
|  Inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna |  Urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu: | |
|  Przystanek komunikacyjny - 10 m | - Plac Zabaw - 900 m | - Skwer Zdrojowy - 1200 m |
|  Szkoła Podstawowa - 1300 m | - Park Miejski - 900 m | - Plaża Miejska - 1300 m |
| III-V Ilość kondygnacji | - Stadion Miejski - 1100 m | |

8. CHARAKTERYSTYKA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

- 8.1. Granice terenu objętego wnioskiem.
Oznaczenie literami A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, Ł.
- 8.2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań i usług.
 - 8.2.1. Planowana minimalna i maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań:
 - minimalna: 4500.0 m²
 - maksymalna: 5250.0 m²
 - 8.2.2. Planowana minimalna i maksymalna łączna powierzchnia użytkowa usług:
 - minimalna: 800.0 m
 - maksymalna: 1400.0 m²
- 8.3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:
 - minimalna: 110
 - maksymalna: 130
- 8.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonej pod działalność usługową.
Zgodnie z pkt. 8.2.2. pod ww. funkcję przeznacza się od 800m² do 1400m² jedynie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami. W pozostałych trzech budynkach mieszkalnych wielorodzinnych nie przewidziano usług.
- 8.5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Działki objęte inwestycją są przypadkowo zabudowane zdekapitalizowanymi budynkami. Jedynym obiektem funkcjonującym jest sklep "Rossmann". Powierzchnie niezabudowane porośnięte są byle jaką roślinnością. Omawiana niniejszym inwestycja wprowadza ład przestrzenny na całym jej terenie tym samym porządkując dotychczasowy przestrzenny bałagan. Słowem zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu prowadzą do wytworzenia kolejnego pozytywnie uładzonego fragmentu miasta.

- 8.6. Analiza powiązań niniejszym omawianej inwestycji z uzbrojeniem terenu.

W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji zlokalizowane są sieci elektroenergetyczna SN, nN, teletechniczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz gazowa. Część tych sieci przebiega przez teren inwestycji i zgodnie z warunkami zasilania zostanie zmodernizowana, tak by wszelkie dotychczasowe funkcje zostały zachowane. Jak z powyższego wynika niniejszym omawiana inwestycja ma zapewnione zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną oraz deszczową, energię elektryczną i gaz.

- 8.7. Charakterystyka niniejszym omawianej inwestycji.

- 8.7.1. Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej ilości miejsc parkingowych i zagospodarowania odpadów.

- 8.7.1.1. Zaopatrzenie budynku w gaz - z sieci gazowej.

Zapotrzebowanie na gaz wynosi zgodnie z nw. zestawieniem:

- trzy budynki mieszkalne wielorodzinne - 43m³/h , 81700m³/rok,
- budynek wielorodzinny z usługami część mieszkalna - 12,51m³/h, 23750m³/rok,
- budynek wielorodzinny z usługami część usługowa - 6m³/h, 12600m³/rok.

- 8.7.1.2. Zaopatrzenie budynku w wodę - z sieci wodociągowej. Zapotrzebowanie na wodę wynosi zgodnie z nw. zestawieniem:

- trzy budynki mieszkalne - 95m x 2,5 osoby = 238 osoby,

Qsrd = 29m³/d Qmaxd = 44,6m³/d Qsrh = 1,8m³/h Qmax = 2,4m³/h

garaże podziemne $Q_{ppoż} = 2 \times 2.5$ l/s (wewnętrzne gaszenie pożaru);

- budynek mieszkalny z usługami - $26m \times 2,5 + 5 = 70$ osób,

$Q_{srd} = 7,6m^3/d$ $Q_{maxd} = 13,68m^3/d$ $Q_{srh} = 0,57m^3/h$ $Q_{max} = 0,8m^3/h$

garaż podziemny $Q_{ppoż} = 2 \times 2.5$ l/s (wewnętrzne gaszenie pożaru);

8.7.1.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych - do kanalizacji sanitarnej.

Wielkość ścieków równa wyżej wymienionym w pkt. 8.7.1.2. wielkościom zapotrzebowania na wodę.

8.7.1.4. Zaopatrzenie budynku w energię elektryczną - energia elektryczna z sieci miejskiej

moc przyłączeniowa zasilanie podstawowe 331.0kW;

trzy budynki mieszkalne - 230.2kW;

budynek z usługami część mieszkalna - 66.9kW;

budynek z usługami część usługowa - 33.9kW;

8.7.1.5. Stanowiska postojowe zaprojektowane w omawianej koncepcji trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz inwestycji towarzyszącej (budowa drogi publicznej) - łącznie na terenie niniejszych inwestycji przewidziano 168 stanowisk postojowych. zgodnie z poniższym zestawieniem:

- 28 stanowisk postojowych na terenie projektowanej drogi publicznej,

- 54 stanowiska postojowe na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej w tym trzy dla osób niepełnosprawnych,

- 86 stanowisk postojowych w czterech garażach podziemnych mieszczących się pod każdym z czterech projektowanych budynków.

8.7.1.6. Odpady komunalne - będą gromadzone w projektowanych dwu wiatach śmietnikowych oraz dwu komorach śmietnikowych, segregowane i wywożone przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

8.7.2. Charakterystyka projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na terenie objętym inwestycją zaprojektowano cztery trójkondygnacyjne budynki - trzy mieszkalne wielorodzinne oraz czwarty mieszkalny wielorodzinny z usługami. Wszystkie cztery budynki są obsługiwane przez klatki schodowe zaopatrzone w windy osobowe, co m.in. zapewnia niepełnosprawnym dostęp do omawianych obiektów. Całość zabudowy jest podpiwniczona. Kondygnacja podziemna w przeważającej części przeznaczona jest na garaże. Zabudowa od strony północnej obsługiwana będzie przez drogę publiczną zawierającą m.in. ciąg pieszo-jezdny szerokości 5.0m z zespołem miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Fragment ww. drogi publicznej spełnia również rolę drogi pożarowej zabezpieczającej część usługową kubatury w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami. Również owa droga publiczna zapewnia przebieg wszystkich niezbędnych do funkcjonowania budynków sieci wraz z przyłączami. Trzy budynki mieszkalne wielorodzinne ukształtowane są wokół dwu zazielenionych dziedzińców. Pomiędzy trzema budynkami mieszkalnymi a budynkiem mieszkalnym z usługami zaprojektowano plac zabaw dla dzieci otoczony zielenią parkową. Od strony południowej na obydwu dziedzińcach zaprojektowano osłony śmietnikowe. Od strony wschodniej przewidziano zespół miejsc postojowych częściowo związanych funkcjonalnie z usługami.

8.7.3. Charakterystyczne parametry projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

8.7.3.1. Ilość mieszkań.

Ustawa przewiduje szacunkowe określenie planowanej minimalnej /110/ i maksymalnej /130/ liczby mieszkań niemniej niniejszym prezentowana koncepcja zawiera konkretne rozwiązanie:

- ilość mieszkań - 121

- w tym mieszkania jednopokojowe - 21

- mieszkania dwupokojowe - 94
- mieszkania trzypokojowe - 6

8.7.3.2. Powierzchnia użytkowa mieszkań.

Ustawa przewiduje szacunkowe określenie planowanej minimalnej /4500m²/ i maksymalnej /5250m²/ powierzchni użytkowej mieszkań niemniej niniejszym prezentowana koncepcja zawiera konkretne rozwiązanie - ca 4800m².

8.7.3.3. Powierzchnia użytkowa usług.

Ustawa przewiduje szacunkowe określenie planowanej minimalnej /800m²/ i maksymalnej /1400m²/ powierzchni użytkowej usług niemniej niniejszym prezentowana koncepcja zawiera konkretne rozwiązanie - ca 900m².

8.7.3.4. Bilans powierzchni zabudowy:

- powierzchnia terenu inwestycji oznaczona literami A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, Ł - 8186m² - 100%
- łączna powierzchnia zabudowy - 2872m² tj. - wskaźnik powierzchni zabudowy ca 0.351 = 35.1%
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wg ustaleń wymienionych w pkt. 3 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynosi - 0.6 = 60%,

8.7.3.5. Bilans powierzchni biologicznie czynnych:

- pow. terenu inwestycji oznaczona literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Ł - 8186m² - 100%
- powierzchnia parkingów pokrytych kostką Libet Ażur /o współczynniku powierzchni eko = 0.41/ wynosi ca 996m² co daje 408m² pow. eko,
- powierzchnie zieleni na gruncie - ca 2762m²
- łączna powierzchnia terenów biologicznie czynnych - ca 3170m² tj. 38.7%, wobec minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnych wg ustaleń wymienionych w pkt. 3 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynoszącego 0.2 = 20%,

8.7.3.6. Intensywność zabudowy liczona dla kondygnacji nadziemnych

- łączna powierzchnia kondygnacji nadziemnych ca 7797m², tj. - intensywność zabudowy liczona dla kondygnacji nadziemnych wynosi ca 0.952 wobec maksymalnej intensywności wg ustaleń wymienionych w pkt. 3 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynoszącej 1.80,

8.7.3.7. Intensywność zabudowy liczona dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych

- łączna powierzchnia kondygnacji nadziemnych i podziemnych ca 10600m² tj.
- intensywność zabudowy liczona dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych wynosi ca 1.295 wobec maksymalnej intensywności wg ustaleń wymienionych w pkt. 3 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynoszącej 1.80,

8.7.3.8. Stanowiska postojowe zaprojektowane w omawianej koncepcji trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz inwestycji towarzyszącej (budowa drogi publicznej) - łącznie na terenie niniejszych inwestycji przewidziano 168 stanowisk postojowych zgodnie z poniższym zestawieniem:

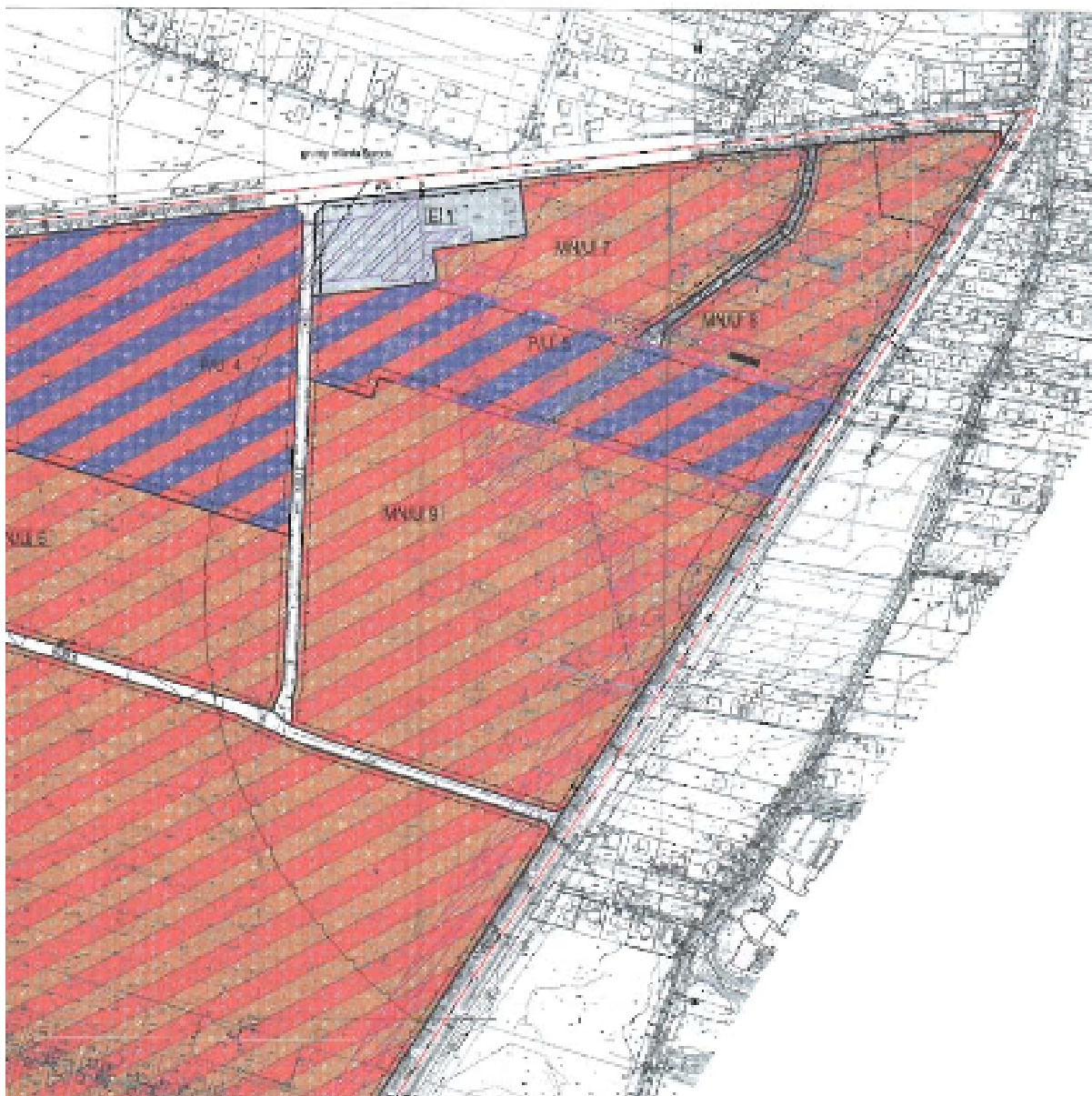
- 28 stanowisk postojowych na terenie projektowanej drogi publicznej,
- 54 stanowiska postojowe na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej w tym trzy dla osób niepełnosprawnych,
- 86 stanowisk postojowych w czterech garażach podziemnych mieszczących się pod każdym z czterech projektowanych budynków.

8.7.4. Charakterystyka wpływu inwestycji na środowisko.

Projektowane elementy zagospodarowania terenu nie stanowią zagrożenia dla środowiska naturalnego oraz zdrowia ludzi i obiektów sąsiednich. Zasięg uciążliwości projektowanej inwestycji związanej z poziomem dopuszczalnych substancji w powietrzu nie wykracza poza granice inwestycji. Emisja komunikacyjna - źródłem emisji niezorganizowanej jest ruch różnych pojazdów na terenie inwestycji. Zgodnie z literaturą wielkości wskaźników emisji samochodów osobowych są następujące: tlenek węgla - 3.8g/km, tlenki azotu - 0.7g/km, benzen - 0.035g/km, dwutlenek siarki - 0.044g/km, pył PM10 - 0.014g/km. Według posiadanych danych natężenie dzienne ruchu wynosić będzie maksymalnie ok. 290 samochodów osobowych. Długość trasy jaką przemierzają pojazdy po terenie wynosi ok. 25 - 150m. Zasięg uciążliwości projektowanej inwestycji związany z poziomem hałasu nie wykracza poza granice inwestycji. Hałas komunikacyjny - hałas emitowany przez pojazdy parkujące jest zmienny w czasie i zależy od typu pojazdu oraz rodzaju wykonywanej operacji. Biorąc pod uwagę ilość parkujących pojazdów i lokalizację miejsc parkingowych (86 miejsc parkingowych w garażach podziemnych) należy przyjąć, że poziom hałasu nie będzie przekraczał dopuszczalnych norm - 55 decybeli w dzień i 45 decybeli w nocy na granicach działek sąsiadujących. Odpady komunalne będą wywożone przez firmy mające wymagane pozwolenia. Negatywne oddziaływanie na środowisko podczas realizacji inwestycji zostanie wyeliminowane przez właściwe prowadzenie robót wykonawczych i stosowanie nowoczesnych technologii budowlanych. Zmiany w środowisku wynikające z prowadzenia robót budowlanych będą miały charakter krótkotrwały i odwracalny. Projektowana niska zabudowa praktycznie całkowicie nie zacienia i nie przesłania okien budynków zlokalizowanych na sąsiednich działkach oraz okien zakładanej hipotetycznie zabudowy. Szczegółowe opracowanie analizy zacięcia i nasłonecznienia, analizy zasięgu oddziaływania parametru przesłaniania, analizy nasłonecznienia najniższych lokali w budynkach projektowanych oraz analizy przesłaniania najniższych pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi zawarto w "Analizie Obszaru Oddziaływania Obiektu" - vide zał. nr 4 do wniosku.

8.8. Ustalenia planistyczne.

8.8.1. W pkt. 1 "Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej" jednoznacznie dowiedziono, iż zgodnie z wymogami ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Dz. U. 2018 poz. 1496 warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcyjne. Niemniej chcąc niniejszym wprowadzić ustalenia planistyczne zbliżone do aktualnie stosowanych w MPZP Serocka postanowiono za punkt odniesienia przyjąć ustalenia uchwały Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dn. 27.03.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar C, która została zmieniona uchwałą Nr 501/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018 roku oraz uchwałą Nr 545/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, powiat legionowski, województwo mazowieckie. W uchwale nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku teren obejmujący działki nr ew. 24 obr. 15, dz. 24/24, obr. 14 oraz dz. 24/26, obr. 14 został oznaczony jako obszar P/U5. Celem zachowania zwięzłości i klarowności opracowania poniżej pominięto punkty, które zawierają parametry nie mające zastosowania w stosunku do omawianej inwestycji.



8.8.2. Tabela porównawcza kilku ustaleń z wyżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Serocku dla obszaru P/U5.

l.p.	ustalenia wymienionych w pkt. 8.8. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	parametry projektowanej zabudowy	zakres uwzględnionych ustaleń MPZP
1.	wysokość zabudowy do 16,0 m	wysokość projektowanych budynków około 11.50 m	uwzględniono
2.	dachy płaskie. dwu lub wielospadowe o nachyleniu co najmniej 85% powierzchni połaci dachowych do 40° bądź krzywiznowe	dachy płaskie	uwzględniono
3.	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6	uzyskany w koncepcji wskaźnik powierzchni zabudowy ca 0.351	uwzględniono

4.	maksymalny wskaźnik intensywność zabudowy – 1.8	uzyskana w koncepcji maks. intensywność zabudowy liczona dla kondygnacji nadziemnych ca 0.952	uwzględniono
5.	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%	uzyskany w koncepcji udział powierzchni biologicznie czynnej ca 38.7%	uwzględniono
6.	minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m2	powierzchnia terenu inwestycji - 8186 m2	uwzględniono
7.	zakaz budowy budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów służących do produkcji lub przechowywania artykułów żywności... w obszarze bezpośredniego oddziaływania cmentarza - pas o szerokości 50 m	w załączonej koncepcji zachowane wymogi przedmiotowego ustalenia	uwzględniono
8.	nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu	w załączonej koncepcji zachowane wymogi przedmiotowego ustalenia	uwzględniono
9.	przeznaczenie uzupełniające - lokale mieszkalne wbudowane w budynki produkcyjne, magazynowe bądź usługowe	jedynie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami częściowo spełnia zamieszczone obok wymogi	w podstawowej części kubatury nie uwzględniono

8.8.3. Nawiązanie do uzasadnienia uchwały Nr 467/XL111/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r. dotyczącej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt. 8.8.1. warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenu omawianej inwestycji. Niemniej chcąc niniejszym prowadzić prace koncepcyjne zgodne z dotychczasowym dorobkiem studiów nad przestrzenią miasta Serock postanowiono nawiązać do myśli zawartych w uchwale Nr 467/XL111/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r. poniżej przytaczając cytaty z jej uzasadnienia.

"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".

Przytoczony fragment uzasadnienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock podkreśla potrzebę zwiększania podaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną. Niniejszym omawiana koncepcja inwestycji wpisuje się w wyżej wymienione zapotrzebowanie.

8.8.4. Opis podstawowych założeń koncepcji urbanistyczno-architektonicznej przedmiotowej inwestycji sporządzonej na zlecenie Inwestora przez arch. Tomasza 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. 8.8.3. niniejszego opisu nawiązano do aktualnego studium urbanistycznego gminy Serock. W pkt. 3 rozdziału IV tegoż studium stwierdzono, iż w wielu miejscach miasta jakość miejskiej przestrzeni jest niska i wskazana jest rekompozycja struktury przestrzenno-funkcjonalnej pod kątem nadania jej m.in. rozpoznawalnych cech, ciągłości przestrzennej oraz charakteru miejskości. Powyższe stwierdzenia legły u podstaw założeń koncepcyjnych omawianej inwestycji. Teren lokalizacji ma wszelkie negatywne cechy podmiejskiej substandardowej zabudowy. Żywiłowe przekształcenia przestrzeni po dawnej Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska”, dalej zwanej GS, na omawianym terenie doprowadziły do wytworzenia się obszaru o rozchwianej strukturze przestrzennej zdominowanej przez parterową zabudowę w dużej części postbarakową. Ten stan wymaga uładowania. Niniejszym prezentowana koncepcja duży zwarty teren należący niegdyś do GS wypełnia jednorodną kompozycyjnie wielorodzinną zabudową mieszkaniową zdecydowanie nadającą tej lokalizacji pożądaną charakter zarówno miejskości, jak i rozpoznawalności. Cel ten dodatkowo wzmacnia zaprojektowana od strony wschodniej duża przestrzeń usług przedłużająca ciąg innych już tam istniejących sklepów, m.in. "Biedronki" i "Mrówki". To rozwiązanie spełnia wspomniany wyżej postulat przestrzennej ciągłości .

Omawiana koncepcja spełnia wiele wymienionych w pkt. 8.8.2. ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Serocku dla obszaru P/U5, co świadczy o współgraniu planowanej inwestycji z ogólnymi tendencjami planistycznymi miasta Serock. Zgodnie z powyższym zaprojektowano wydłużony na osi WE zespół czterech trój kondygnacyjnych budynków - trzech mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami. Celem maksymalizacji intymności użytkownika wytworzono trzy przestrzenie o elewacjach mieszkań otwierających się do nich. Dwie z tych przestrzeni nazwano dziedzińcami - wschodnim i zachodnim. Trzecią przestrzenią jest obszar pomiędzy trzema budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami zawierający plac zabaw dla dzieci. Ten projektowy zamysł ilustrują załączone rysunki oraz wizualizacje koncepcji.

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

Z poważaniem.

Arkadiusz Pająk
MATTHAUS SP. Z O.O. S.K.A.