

**ABR Percha Rogalski Kancelaria
Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Partnerska**

Łódź, dnia 27 czerwca 2022 r.

Urząd Miejski w Głownie
ul. Młynarska 15
Data wpływu..... 2022-06-30
Numer..... 8046/2022
Załączniki.....

Sz. P.

Grzegorz Janeczek

Burmistrz Głowna

Urząd Miejski w Głownie

ul. Młynarska 15

95-015 Głowno

adw. Adam Rogalski

pełnomocnik:

Krzysztofa Pudłowskiego

znak: GGN.671.1.1.2022

PISMO WNIOSKODAWCY

W odpowiedzi na wezwanie organu z dnia 31 maja 2022 r. do uzupełnienia wniosku o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na zmianie sposobu użytkowania, przebudowie budynku produkcyjnego na dwa budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu – na działkach o nr: 59/26, 59/217, 59/28 i 59/5 obręb Głowno 15 wskazuję, że zapewnienie odpowiedniej ochrony inwestycji mieszkaniowej przed drganiami i hałasem związanym z ruchem drogowym, realizowane będzie za pomocą szpalerów zieleni wysokiej, ekranów akustycznych, stolarki okiennej i drzwiowej o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz odpowiedniej izolacyjności przegród zewnętrznych. Szczegółowe rozwiązania zostaną przedstawione na etapie projektu i wynikać będą z pomiarów natężenia drgań i hałasu na terenie inwestycji.

W zakresie opinii złożonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie wyjaśniam, iż wszelkie istniejące urządzenia wodne, których legalności istnienia nie można potwierdzić zostaną usunięte. Wody opadowe odprowadzane będą na biologicznie czynny teren inwestycji, do studni chłonnej i/lub magazynowane w zbiorniku na deszczówkę, która będzie służyła do celów gospodarczych.

Teren oddziaływania inwestycji został ograniczony do terenu nieruchomości i nie będzie oddziaływał na sąsiednie urządzenia wodne gdyż wszystkie wody deszczowe i roztopowe zagospodarowane będą na terenie działki przeznaczonej pod inwestycję. Na obszarze Polski od wielu lat panuje hydrologiczna susza, zatem celowym jest magazynowanie i późniejsze wykorzystanie wód opadowych.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w swojej opinii bez uzasadnienia rozszerza teren inwestycji o tereny zielone, które mogą zostać przekazane gminie na cele zwiększenia bezpieczeństwa węzła komunikacyjnego. Należy jednak podnieść, iż obecnie jest to jedynie propozycja, a wielkość i kształt przekazywanej działki zostanie ustalony w późniejszym terminie. Wszelkie niezbędne projektowane urządzenia wodne będą realizowane na podstawie

ABR Percha Rogalski Kancelaria Adwokatów
i Radców Prawnych Spółka Partnerska
ul. Piotrkowska 111, 90-425 Łódź;
KRS 400547, NIP 725-205-41-11, REGON 101307743

www.abr-kancelaria.pl
sekretariat@abr-kancelaria.pl
tel. 505 560 215

Bank Pekao S.A. XI Oddział w Łodzi
67 12403073 1111 0010 4276 7775.

wymaganych pozwoleń i uzgodnień na etapie projektu zagospodarowania terenu i architektno-budowlanego, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Jednocześnie w załączeniu składam zmodyfikowany wniosek w zakresie:

- zapisów zawartych w pkt. 1.12 str. 13 wniosku -Inwestycja jest częściowo spreczna z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Główna w kwestii funkcji projektowanej zabudowy. Na opracowywanym terenie dz. nr 59/26, 59/27, 59/28 Studium przewiduje zabudowę o funkcji przemysłowej, co jest niezgodne z projektowaną funkcją obiektu jako budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Natomiast dz. nr 59/5 znajduje się w terenach zabudowy usługowej gdzie jako uzupełniającą, dopuszcza się funkcję mieszkalną co jest zgodne z planowaną inwestycją.
- błędnie wpisanego numeru księgi wieczystej dla działki o nr ewidencyjnym 59/27 obręb Główno 15 – prawidłowy nr KW to LD1G/00052798/7.

Ponadto w załączeniu składam dokumenty potwierdzające spełnienie przesłanki zawartej w art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, tj. dokumenty potwierdzające, że działki o nr: 59/26, 59/27, 59/28 i 59/5, obręb Główno 15 są terenem, który w przeszłości był wykorzystywany jako teren produkcyjny i obecnie na terenie w/w działek nie jest prowadzona działalność gospodarcza, tj.

- wydruk Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców spółki KRIS LINE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ;
- wydruk Informacji odpowiadającej odpisowi pełnemu z Rejestru Przedsiębiorców spółki KRIS LINE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ;
- postanowienie Sądu rejestrowego o wykreśleniu Oddziału Spółki w Głównie przy ul. Ostrołęckiej 2 ;
- zaświadczenie o wpisie do KRS.



W załączeniu:

- pełnomocnictwo;
- zmodyfikowany wniosek;
- wydruk Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców spółki KRIS LINE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ;
- wydruk Informacji odpowiadającej odpisowi pełnemu z Rejestru Przedsiębiorców spółki KRIS LINE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ;
- postanowienie Sądu rejestrowego o wykreśleniu Oddziału Spółki w Głównie przy ul. Ostrołęckiej 2;
- zaświadczenie o wpisie do KRS;

Głowno, dnia 22 04 2022 r.

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

**Rada Miejska w Głownie
95-015 Głowno ul. Młynarska 15**

za pośrednictwem

**Burmistrza Głowna
95-015 Głowno ul. Młynarska 15**

Wnioskodawca:

Krzysztof Pudłowski

Nazwa zamierzenia budowlanego:

**Zmiana sposobu użytkowania i przebudowa budynku produkcyjnego na dwa
budynki mieszkalne wielorodzinne i budowa budynku mieszkalnego
wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.**

Lokalizacja: dz. nr 59/26, 59/27, 59/28, 59/5, obręb Głowno 15

Spis zawartości:

1. Dane formalne.....	3
1.1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem.....	4
1.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań.....	4
1.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań	4
1.4. Zakres inwestycji przeznaczonej na działalność usługową lub handlową	4
1.5. Zakres zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu inwestycji.....	4
1.6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.....	5
1.7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.....	6
1.8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.....	8
1.9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1	8
1.10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona	9
1.11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji, na terenie którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	9
1.12. 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.....	13
1.13. Analiza zgodności inwestycji ze standardami specustawy	13
1.14. Uzgodnienia	15
2. Załączniki formalne	16

2.1. Promesa PGE	17
2.2. Promesa ZWiK w Głownie.....	19
2.3. Zaświadczenie w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów	21
3. Załączniki graficzne	23
3.1. Granice terenu objętego wnioskiem i obszarem oddziaływania inwestycji	24
3.2. Analiza uzbrojenia terenu oraz dróg niezbędnych do obsługi inwestycji	26
3.3. Wyrys z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno	28
3.4. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głowna	30
3.5. Analiza zgodności ze standardami specustawy	32
3.6. Kopia mapy zasadniczej.....	34
4. Załączniki	36
4.1. Oświadczenie inwestora.....	37
4.2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna	39

1. Dane formalne

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U.2018.1496) wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej dla inwestycji polegającej na:

Zmiana sposobu użytkowania i przebudowa budynku produkcyjnego na budynek mieszkalny wielorodzinny i budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Inwestycja prowadzona na działkach:

- nr ewidencyjny 59/26 obręb Głowno 15 (102001_1.0015.59/26)
-
- nr ewidencyjny 59/27 obręb Głowno 15 (102001_1.0015.59/27)
-
- nr ewidencyjny 59/28 obręb Głowno 15 (102001_1.0015.59/28)
-
- nr ewidencviny 59/5 obręb Głowno 15 (102001_1.0015.59/5)
-

Sieci uzbrojenia terenu na terenie opracowania podlegające budowie, przebudowie lub demontażowi w zakresie niezbędnym do obsługi inwestycji mieszkaniowej oraz tereny zieleni urządzonej wyznaczone na terenie obszaru opracowania:

Inwestycja prowadzona na działkach:

- nr ewidencyjny 59/26 obręb Głowno 15 (102001_1.0015.59/26)
-
- nr ewidencyjny 59/27 obręb Głowno 15 (102001_1.0015.59/27)
-
- nr ewidencyjny 59/28 obręb Głowno 15 (102001_1.0015.59/28)
-
- nr ewidencyjny 59/5 obręb Głowno 15 (102001_1.0015.59/5)
-

Oznaczenia geodezyjne działek będących terenem inwestycyjnym:

Działki o numerach: 59/26, 59/27, 59/28, 59/5, obręb Głowno 15

Oznaczenia geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać:

Działki o numerach: 59/26, 59/27, 59/28, 59/5, obręb Głowno 15

1.1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem

Załącznik nr 3.1 - Granice terenu objętego opracowaniem i wnioskiem przedstawiono na kopii mapy zasadniczej, obejmującej teren, którego dotyczy wniosek oraz obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać w skali 1:500 w formie opisowej oraz graficznej.

Granice terenu objętego opracowaniem i wnioskiem oznaczono na mapie literami:

A, B, C, D, E, F, G, H, I

Obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać oznaczono na mapie cyframi:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,

1.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań :
750 m²,

Planowana maksymalna powierzchnia mieszkań powierzchnia:
900 m².

1.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań

Planowana minimalna liczba mieszkań to 25,

Planowana maksymalna liczba mieszkań to 26.

1.4. Zakres inwestycji przeznaczonej na działalność usługową lub handlową

Na terenie inwestycji nie przewiduje się obiektów przeznaczonych na działalność usługową lub handlową.

1.5. Zakres zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu inwestycji

Zabudowa

W ramach inwestycji przewiduje się przebudowę istniejącego budynku produkcyjnego i zmianę sposobu użytkowania na dwa budynki mieszkalne wielorodzinne. Jeden z budynków będzie miał trzy kondygnacje natomiast drugi dwie kondygnacje. Nie przewiduje się zmiany gabarytów zewnętrznych istniejącego budynku. Trzeci nowoprojektowany budynek wielorodzinny zlokalizowany będzie w południowej części terenu inwestycji i będzie budynkiem jednokondygnacyjnym.

Zjazdy

Na teren inwestycji prowadzą dwa istniejące zjazdy, jeden z ul. Łowickiej a drugi z ul. Ostrołęckiej. Nie przewiduje się zmiany lokalizacji lub przebudowy zjazdów

Zagospodarowanie terenu

W ramach inwestycji przewiduje się rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego, miejsc parkingowych, zielonych terenów urządzonych oraz budowę terenów rekreacyjnych dla dzieci. Teren w pobliżu skrzyżowania ulicy Łowickiej i Ostrołęckiej może zostać przekazany miastu, w celu zwiększenia bezpieczeństwa, kołowych użytkowników węzła komunikacyjnego.

Instalacje zewnętrzne

Do nieruchomości aktualnie doprowadzone są przyłącza energii, wody, kanalizacji sanitarnej oraz przyłącze telekomunikacyjne. Przewidywana inwestycja będzie korzystać z istniejących instalacji, zostaną przebudowane lub wykonane jako nowe. Jako nowoprojektowane przewiduje się instalacje zewnętrzne gazu ze zbiornikiem LNG oraz ciepłociąg pomiędzy budynkami.

1.6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

W ramach obszaru objętego opracowaniem brak jest części uzbrojenia terenu dla obsługi planowanej inwestycji. Inwestycja przewiduje wykonanie nowych lub przebudowę istniejących zewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej.

Dokładny przebieg elementów sieci uzbrojenia terenu dla projektowanego budynku zostanie określony na podstawie warunków przyłączenia oraz wewnętrznych ustaleń z gestorami sieci.

Inwestycja zostanie przyłączona/jest przyłączona do sieci miejskich w sposób następujący:

- instalacja (istniejąca) elektroenergetyczna jest podłączona do miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia w ul. Łowickiej. Zapewnienie dostaw energii w ilości wystarczającej na spełnienie potrzeb przedmiotowej inwestycji zgodnie z promesą otrzymaną od PGE - załącznik nr 2.1.
- instalacja wodociągowa (istniejąca) jest przyłączona do miejskiej sieci wodociągowej $\varnothing$ 150 mm w ul. Ostrołęckiej. Zapewnienie dostawy wody w ilości wystarczającej do obsługi Inwestycji zgodnie z promesą otrzymaną od Zakładów Wodociągów i Kanalizacji w Głownie, - załącznik nr 2.2.
- instalacja kanalizacji sanitarnej (istniejąca) jest przyłączona do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej $\varnothing$ 250 mm w ul. Ostrołęckiej. Zapewnienie odprowadzenia ścieków w ilości wystarczającej do obsługi Inwestycji, zgodnie z promesą otrzymaną od Zakładów Wodociągów i Kanalizacji w Głownie, - załącznik nr 2.2.
- wody opadowe będą odprowadzane na teren nieruchomości w ilości nieprzekraczającej 25,0 dm³/s.
- instalacja teleinformatyczna jest podłączona na warunkach ogólnych.

- instalacja gazu zostanie wykonana jako niezależna z własnym zbiornikiem gazu skroplonego.

- instalacja ciepłociągowa zostanie wykonana jako niezależna.

Proponowane przebiegi projektowanych instalacji zgodnie z załącznikiem nr 3.2, załączonym do niniejszego wniosku.

1.7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów

1.7.1. Zapotrzebowanie na media, miejsca postojowe i gospodarka odpadami

- Zapotrzebowanie na wodę - 3,0 dm³/s na cele bytowo-gospodarcze oraz 3,0 dm³/s na cele wewnętrznej ochrony p. poż. (zgodnie z załącznikiem 2.2).
- Ścieki socjalno - bytowe - 3,0 dm³/s (zgodnie z załącznikiem 2.2).
- Wody opadowe - 25 dm³/s - rozprowadzenie na tereny zielone.
- Zapotrzebowanie na energię elektryczną - 338 kW (zgodnie z załącznikiem 2.1)
- Gaz do ogrzewania budynków – 1200l/mc, ze zbiornika gazu skroplonego podziemnego.
- Niezbędna liczba miejsc postojowych.

Zaprojektowano łącznie 41 miejsca postojowe, w tym 3 miejsca postojowe przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca parkingowe zlokalizowane zostały bezpośrednio na terenie inwestycji jako zespoły miejsc parkingowych przylegające do projektowanego układu komunikacyjnego. Współczynnik miejsc parkingowych na jeden lokal mieszkalny w odniesieniu do maksymalnej i minimalnej ilości mieszkań będzie wynosił 1,6 - 1,7. Lokalizację miejsc postojowych pokazano na załączniku nr 3.2 do niniejszego wniosku.

- Przewidywany sposób zagospodarowania odpadów

Odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji będą gromadzone w szczelnych pojemnikach i wywożone na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadów, na podstawie stosownej umowy. Miejsce składowania odpadów przewidziano na zewnątrz budynku. Lokalizację miejsca na odpady pokazano w załączniku nr 3.2., załączonym do niniejszego wniosku.

1.7.2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych

Przewiduje się przebudowę istniejącego budynku poprodukcyjnego i zmianę sposobu użytkowania na dwa budynki mieszkalne wielorodzinne. Jeden z budynków ma dwie kondygnacje, natomiast drugi trzy kondygnacje. Nie przewiduje się zmiany gabarytów

zewnątrznych budynków. Trzeci, nowoprojektowany, parterowy budynek wielorodzinny zlokalizowany będzie w południowej części terenu inwestycji. Wszystkie budynki przeznaczone będą pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną.

1.7.3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko

Dane podano dla projektowanego terenu zagospodarowania na działkach nr 59/26, 59/27, 59/28, 59/5, obręb Głowno 15.

Liczba budynków - trzy budynki mieszkalne wielorodzinne.

Pow. terenu inwestycji 3963,01 m², (100,00%).

Planowana powierzchnia zabudowy 640,62 m², (16,16%).

Powierzchnia biologicznie czynna 980,22 m² (24,73%) .

Powierzchnia utwardzona 2347,56 m², (59,23%).

Powierzchnia miejsc parkingowych 794,00 m² (20,03%).

Wysokość budynku od 3,0 m do 12,0 m.

Szerokość elewacji od ul. Łowickiej do M1-16,40 m., M2-18,50 m., M3-20,00 m.

Szerokość elewacji od ul. Ostrołęckiej od M1-20,00 m., M2-22,00 m., M3-25,00 m.

Geometria dachów – płaskie, skośne dwu i wielospadowe.

Kąt nachylenia połaci dachowych od 4° do 25°.

Kubatura budynku ~ 4955 m³.

Zgodnie z Ustawą w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839), zgodnie z §3 pkt 55) pkt b) do takich inwestycji należy zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach *innych niż na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. W świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, powierzchnia zabudowy stanowi powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia. Zgodnie z taką interpretacją powierzchni zabudowy, w projektowanej inwestycji dotyczącej budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Łowickiej

89a na działkach nr 59/26, 59/27, 59/28, 59/5, obręb Głowno 15, powierzchnia ta jest równa 3963,01 m² (powierzchnia terenu inwestycji).

Zgodnie z powyższym projektowana Inwestycja posiada powierzchnię zabudowy równą 0,40 ha < 2 ha.

W świetle treści §3 pkt 55) ustawy, projektowana inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z §3 pkt 58) do takich inwestycji należą garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingowe, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52. 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 na obszarach innych niż na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Zespoły parkingowe w terenie projektowanej Inwestycji zajmują powierzchnię 794 m² = 0,079 ha < 0,5 ha.

W świetle treści §3 pkt 58) ustawy, projektowana infrastruktura parkingowa projektowanej inwestycji mieszkaniowej nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Pozostałe zapisy ustawy nie dotyczą przedmiotowej Inwestycji. Zgodnie z powyższym, nie ma przesłanek o konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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

- nr ewidencyjny 59/26 obręb Głowno 15 (102001_1.0015.59/26)
-
- nr ewidencyjny 59/27 obręb Głowno 15 (102001_1.0015.59/27)
-
- nr ewidencyjny 59/28 obręb Głowno 15 (102001_1.0015.59/28)
-
- nr ewidencyjny 59/5 obręb Głowno 15 (102001_1.0015.59/5)
-

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

Nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust.1, są zależne od

dokładnego przebiegu sieci uzbrojenia terenu znajdujących się poza terenem opracowania i wniosku. Dokładny przebieg projektowanych przyłączy zostanie określony na podstawie warunków przyłączenia oraz wewnętrznych ustaleń z gestorami sieci. Proponowany przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu znajdujących się na terenie objętym opracowaniem i wnioskiem przedstawiono na rys. nr 3.2, będącym załącznikiem do wniosku.

Nie określa się nieruchomości, przez które przebiegają projektowane sieci uzbrojenia terenu znajdujące się poza obszarem opracowania i wniosku, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

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

Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, są zależne od dokładnego przebiegu sieci uzbrojenia terenu znajdujących się poza terenem opracowania i wniosku. Dokładny przebieg projektowanych przyłączy zostanie określony na podstawie warunków przyłączenia oraz wewnętrznych ustaleń z gestorami sieci.

We wniosku nie określa się nieruchomości, przez które przebiegają projektowane sieci uzbrojenia terenu znajdujące się poza obszarem opracowania i wniosku, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1.

1.11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji, na terenie którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Analiza zgodności z MPZP w Głównie:

- Linia zabudowy

- nieprzekraczalna linia zabudowy 6m, od linii rozgraniczającej,

- zgodność, przewidywana nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Łowickiej 6,0 m,

- brak zgodności, przewidywana nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Ostrołęckiej 4,0 m,

- Przeznaczenie terenu:

- na terenie inwestycji, zgodnie z aktualnym planem miejscowym przewiduje się tereny usług nieuciążliwych i publicznych, uzupełniająca zabudowa to mieszkalna jednorodzinna i gospodarcza.

- brak zgodności, przewidywana zabudowa mieszkalna wielorodzinna.

- Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
 - Forma zabudowy
 - usługi nieuciążliwe, usługi publiczne realizowane **w odrębnym budynku lub wyodrębnionym lokalu**,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub realizowana **w lokalu wyodrębnionym w budynku o funkcji podstawowej**,
 - usługi w zakresie ochrony mienia, budynki gospodarcze realizowane **w odrębnym budynku lub lokalu** wyodrębnionym w budynku o funkcji podstawowej lub uzupełniającej.
 - **zgodna, forma zabudowy realizowana będzie w odrębnym budynku**
 - Wysokość zabudowy
 - o przeznaczeniu podstawowym nie wyższa niż 12,0 m, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - o przeznaczeniu uzupełniającym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – nie wyższa niż 10,0 m, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - o przeznaczeniu uzupełniającym – usługi ochrony mienia, garaże, budynki gospodarcze – nie większa niż 6,0 m, w tym nie wyższa niż jedna kondygnacja naziemna.
 - **zgodnie, (wysokość), istniejące przebudowywane budynki będą posiadały obecną wysokość (do 12,0 m), nowoprojektowany budynek 3,0-4,0 m,**
 - **brak zgodności, (liczba kondygnacji), istniejący budynek M1 posiada 3 kondygnacje i został wybudowany przed wejściem w życie MPZP i pozostanie budynkiem 3 kondygnacyjnym,**
 - zgodnie, (liczba kondygnacji), pozostałe budynki przebudowywany M2 pozostanie budynkiem dwukondygnacyjnym, natomiast nowoprojektowany M3 realizowany będzie jako budynek jednokondygnacyjny.**
 - Dachy budynków
 - kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od **0-35°**,
 - **zgodnie, istniejące budynki 6°, 25°, nowoprojektowany budynek 4°**,
 - dla dachów o spadku równym i większym niż 10°, pokrycie materiałem wykończeniowym o odcieniach barw brązu, czerwieni i szarości,
 - **zgodnie, przewiduje się pokrycie dachu w kolorze brązu, czerni lub szarości,**

- kierunek głównej kalenicy dachu budynku lub w przypadku dachu płaskiego głównego gzymsu budynków o przeznaczeniu podstawowym – równoległy do linii rozgraniczającej drogę publiczną; plan dopuszcza kierunek prostopadły w przypadku dachów wielospadowych,

- **zgodnie, istniejące budynki M1 i M2 kalenica równoległa do ulicy Łowickiej,**

- **zgodnie, projektowany budynek M3 równoległy do ulicy Ostrołęckiej.**

- Elewacje budynków

- barwa w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła, szkło)

- zakaz stosowania jaskrawych kolorów,

- **zgodnie, przewiduje się elewacje w kolorach pastelowych, białych, szarych oraz wykorzystanie materiałów elewacyjnych typu kamień, drewno i szkło.**

- Wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,3 i nie większy niż 0,8

- **zgodnie przewidywana intensywność zabudowy 0,34 (istniejąca 0,3)**

- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% działki budowlanej

- **brak zgodności, projektowana powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni działek**

- Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- Możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych przy spełnieniu następujących warunków:

- wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²,

- **brak zgodności, planuje się wydzielenie z działki 59/27 powierzchni 373,09 m² w celu powiększenia działki 59/26 pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną,**

- szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszy niż 25,0 m,

- **brak zgodności, planuje się wydzielenie z działki 59/27 obszaru o nieregularnej formie i wymiarach ok 18,0x15,0 w celu powiększenia działki 59/26**

- Nowe granice podziału na działki muszą być prostopadłe lub równoległe do jednej z granic lub prostopadłe do linii regulacyjnej drogi oznaczonej symbolem 1KDGP.

- **zgodnie, nowe granice podziału będą prostopadłe lub równoległe do istniejących granic działek,**

- Zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych oraz określenie wskaźników miejsc postojowych
- zakaz obsługi komunikacyjnej poprzez nowe zjazdy z drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP,
- zakaz włączania dopuszczonych, a nie wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych w drogę główną ruchu przyspieszonego oznaczoną symbolem 1KDGP,
- obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 14KDD, z niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych,
- możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez istniejącą działkę o nr ewid. 59/23 o przeznaczeniu komunikacyjnym;

- nie dotyczy, planowana inwestycja nie przewiduje budowy nowych zjazdów, obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez istniejące zjazdy z drogi Łowickiej i (1KDGP) i ulicy Ostrołęckiej (4KDL).

- Nakaz wydzielenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie:
 - dla usług co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o przeznaczeniu usługowym,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla gastronomii co najmniej 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumenckich.

- brak określonego współczynnika dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, inwestycja przewiduje 41 miejsc postojowych (w tym 3 dla osób niepełnosprawnych) co stanowi 1,6 miejsca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej.

- Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Plan ustala:
 - możliwość remontu istniejącej zabudowy przemysłowej, usługowej, mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej do czasu realizacji zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;
 - zakaz rozbudowy istniejących budynków o przeznaczeniu rekreacji indywidualnej;
 - możliwość rozbudowy istniejących budynków o przeznaczeniu produkcyjnym (istniejące szwalnie) z ograniczeniem całkowitej powierzchni rozbudowy do 100 m²;
 - dla istniejących budynków o przeznaczeniu produkcyjnym (istniejące szwalnie) możliwość remontu, rozbudowy i wymiany dachów na warunkach jak dla zabudowy usługowej, określonej w niniejszej planie.

- brak zgodności, planowana inwestycja przewiduje zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na cele mieszkalne wielorodzinne.

Fragment wyrys z MPZP dla terenu inwestycji został ukazany na załączniku nr 3.3., załączonym do niniejszego wniosku.

1.12. 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

Zgodnie z art. 5 pkt. - 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Projektowana Inwestycja planowana jest na terenach przemysłowych, gdzie niegdyś funkcjonowała szwalnia z magazynem.

Na mocy Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, nie ma obowiązku spełnienia warunków zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla inwestycji lokalizowanych na terenach przemysłowych.

Inwestycja jest częściowo sprzeczna z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Główna w kwestii funkcji projektowanej zabudowy. Na opracowywanym terenie dz. nr 59/26, 59/27, 59/28 Studium przewiduje zabudowę o funkcji przemysłowej, co jest niezgodne z projektowaną funkcją obiektu jako budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Natomiast dz. nr 59/5 znajduje się w terenach zabudowy usługowej gdzie jako uzupełniającą, dopuszcza się funkcję mieszkalną co jest zgodne z planowaną inwestycją.

Fragment wyrysu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji został ukazany na załączniku nr 3.4, załączonym do niniejszego wniosku.

1.13. Analiza zgodności inwestycji ze standardami specustawy

1.13.1. Dostęp do drogi publicznej

Warunek spełniony – Nieruchomość posiada dwa istniejące zjazdy z dróg publicznych, których parametry spełniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie jest mniejsza niż 6 m. Zapewniono bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Łowicka, ul. Ostrołęcka.

1.13.2. Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Warunek spełniony – Nieruchomość jest wyposażona w przyłącze wody i kanalizacji sanitarnej. Dostęp do sieci: wodociągowej i kanalizacyjnej zgodnie z zapotrzebowaniem zostanie zapewniony zgodnie z promesą gestora sieci – załącznik nr 2.2.

1.13.3. Dostęp do sieci elektroenergetycznej

Warunek spełniony – Nieruchomość jest wyposażona w przyłącze energetyczne, dostęp do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapotrzebowaniem. Dostęp do sieci energetycznej zgodnie z zapotrzebowaniem zostanie zapewniony zgodnie z promesą gestora sieci – załącznik nr 2.1.

1.13.4. Odległość od przystanku komunikacyjnego

Warunek spełniony – 100m (maksymalna odległość 1000m) - liczba mieszkańców miasta poniżej 100 000 - od przystanku komunikacyjnego.

Odległość projektowanej inwestycji od najbliższego położonego przystanku komunikacji miejskiej wynosi 100 m.

Odległość wskazana na załączniku nr 3.5.

1.13.5. Odległość od szkoły podstawowej

Warunek spełniony – 1600, 2100 m (maksymalna odległość 3000 m) - liczba mieszkańców miasta poniżej 100 000 - od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Odległość projektowanej inwestycji mieszkaniowej od szkoły podstawowej wynosi 1600, 2100 m. Szacowana, maksymalna liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wynosi ~52 osoby, uwzględniając zatem 7%, daje to ~ 4 dzieci, które muszą zostać przyjęte do szkoły podstawowej.

Odległość wskazana na załączniku 2.3 oraz załączniku graficznym nr 3.5.

1.13.6. Odległość od terenów wypoczynku

Warunek spełniony – 1900 m (maksymalna odległość 3000 m). Szacowana, maksymalna liczba mieszkańców wynosi 52, co daje powierzchnię terenów rekreacyjnych równą 208 m², w odległości nie większej niż 3000 m.

Odległość terenu inwestycji od terenów wypoczynku, rekreacji i sportu wynosi 1900 m od kąpieliska w Głownie. Powierzchnia tego obiektu spełnia wymagania ustawy.

Odległość wskazana na załączniku nr 3.5.

1.14. Uzgodnienia

1.14.1. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad

Zapewnienie odpowiedniej ochrony przed drganiami i hałasem związanym z ruchem drogowym, realizowane będzie za pomocą szpalerów zieleni wysokiej, ekranów akustycznych, stolarki okiennej i drzwiowej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, oraz odpowiedniej izolacyjności przegród zewnętrznych.

Szczegółowe rozwiązania zostaną przedstawione na etapie projektu i wynikać będą z pomiarów natężenia drgań i hałasu na terenie inwestycji.

1.14.2. Przedsiębiorstwo Wodne Wody-Polskie

Wszelkie istniejące urządzenia których legalności istnienia nie można potwierdzić zostaną usunięte. Wody opadowe odprowadzane będą na biologicznie czynny teren inwestycji, do studni chłonnej i/lub magazynowane w zbiorniku na deszczówkę, która będzie służyła do celów gospodarczych. Teren oddziaływania inwestycji został ograniczony do terenu nieruchomości i nie będzie oddziaływał na sąsiednie urządzenia wodne gdyż wszystkie wody deszczowe i roztopowe zagospodarowane będą na terenie działki przeznaczonej pod inwestycję. Na obszarze Polski do wielu lat panuje hydrologiczna susza, zatem celowym jest magazynowanie i późniejsze wykorzystanie wód opadowych. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie bezprawnie ogranicza teren inwestycji o tereny zielone które mogą zostać przekazane gminie na cele zwiększenia bezpieczeństwa węzła komunikacyjnego gdyż jest to tylko propozycja, a wielkość i kształt przekazywanej działki zostanie ustalony w późniejszym terminie. Wszelkie niezbędne projektowane urządzenia wodne, będą realizowane na podstawie wymaganych pozwoleń i uzgodnień na etapie projektu zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych.