

Serock, dn. 07.12.2023 r.

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

RADA MIEJSKA W SEROCKU **WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI** **INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

zespołu czterech budynków - trzech mieszkalnych wielorodzinnych oraz 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 w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

1. Wstęp

1.1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji niżej wymienionej inwestycji:

"Budowa zespołu czterech budynków - trzech mieszkalnych wielorodzinnych oraz 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."

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,

1.2. Podstawa prawna niniejszego wniosku.

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 sformułowanie niniejszego wniosku zostało poprzedzone analizą jego podstawy prawnej. Ww. ustawa określa warunki, w których może ona być zastosowana. Art. 5. 4. zawiera stwierdzenie, że "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."

Na terenie lokalizacji przedmiotowej inwestycji w minionych latach prowadzono co najmniej dwie udokumentowane działalności produkcyjne. Pierwszą z nich jest powstały tutaj na początku XX wieku młyn parowy. Po II wojnie światowej starosta pułtuski przekazał tenże młyn Gminnej Spółdzielni "Samopomoc Chłopska". Budynek młyna istnieje do dziś, tylko zmianie uległa jego funkcja - z produkcyjnej przekształciła się w biurową. Ten powszechnie znany w Serocku stan rzeczy wraz "Planem bazy GS 1965 r." szczegółowo opisuje artykuł "Z młyna mąki już nie będzie" zamieszczony w 29 odcinku "Serockiego miejscownika; Krajoznawczo - Turystycznego Przewodnika Po Gminie" na stronach 59 oraz 60. Drugą działalnością była produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej oraz konstrukcji metalowych i ich części przez "Zakład Ślusarski Andrzej Gąsiorowski" prowadzona na przedmiotowym terenie od stycznia 1996 roku do marca 2023 roku, co potwierdza dokument z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej.

Z powyższych dowodów niezbicie wynika, że przedmiotowy teren w przeszłości był wykorzystywany jako teren produkcyjny co najmniej w dwu przypadkach. Zatem ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Dz. U. 2018 poz. 1496 zgodnie z art. 5. 4. stanowi o prawidłowości jej zastosowania do niniejszym wnioskowanej inwestycji.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących sformułowanie niniejszego wniosku zostało poprzedzone opracowaniem urbanistyczno- architektonicznej koncepcji zespołu czterech budynków - trzech mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz inwestycji towarzyszącej (budowa drogi publicznej) sporządzonym przez arch. Tomasza T. Brzezińskiego. Uzyskano szczegółowe dane charakteryzujące projektowaną inwestycję. W przedstawianym wniosku zamieszczone wielkości zostały podane z pewną tolerancją z uwagi na zmiany, które mogą wyniknąć w trakcie opracowania projektu budowlanego. Zawartość wniosku zgodna z art. 7 ust. 7.

2. Budowa zespołu czterech budynków - trzech mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na terenie działek nr ew. 15-24 , 14-24/24 oraz 14-24/26 w 05-140 Serocku.

2.1. Granice terenu objętego wnioskiem oznaczone literami A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, Ł przedstawione zostały na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 - załącznik nr 1.

2.2. Planowana minimalna i maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań:
- minimalna: 4500.0 m²
- maksymalna: 5250.0 m²

2.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:
- minimalna: 115
- maksymalna: 130

2.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową - zgodnie z pkt. 1 niniejszego opracowania inwestycja składa się z czterech budynków - tylko jeden z nich, tj. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w zawiera takowe.

2.5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu; obecnie na omawianym terenie istnieje nieużytkowana zdekapitalizowana zabudowa oraz sklep "Rossmann" - całość należy do aktualnego inwestora.

Realizacja niniejszym opisywanej inwestycji polegającej na budowie zespołu czterech budynków - trzech mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wraz z infrastrukturą techniczną oraz drogą dojazdową spowoduje uporządkowanie terenu oraz wzbogaci miasto o kolejny nowoczesny jego fragment.

2.6. Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu.

Inwestycja jest położona pomiędzy ulicami Warszawską i 3-go Maja. Ulice te od strony północnej połączy droga publiczna wytworzona na terenie omawianej inwestycji. Od południa ww. ulice są również połączone pasem służebności drogowej przejazdu i przejścia. Inwestycja ma zapewnione zaopatrzenie w wodę , kanalizację sanitarną oraz deszczową, energię elektryczną i gaz.

2.7. Charakterystyka inwestycji obejmująca określenie zapotrzebowania:

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

2.7.1. woda z sieci wodociągowej: zapotrzebowanie na wodę:

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

2.7.2. ścieki do kanalizacji sanitarnej - wielkość ścieków równa wyżej wymienionym wielkościom zapotrzebowania na wodę,

2.7.3. gaz do celów grzewczych:

- trzy budynki mieszkalne - $43\text{m}^3/\text{h}$, $81700\text{m}^3/\text{rok}$,
- budynek z usługami część mieszkalna - $12,51\text{m}^3/\text{h}$, $23750\text{m}^3/\text{rok}$,
- budynek z usługami część usługowa - $6\text{m}^3/\text{h}$, $12600\text{m}^3/\text{rok}$.

2.7.4. 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 ;

2.7.5. odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków, jezdni i miejsc postojowych położonych w obszarze projektowanego pasa drogowego 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; 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 ww. stanowisk postojowych jest mniejszy i wynosi 0.0996ha ; zatem zgodnie z ww. rozporządzeniem wody opadowe z niniejszymi opisanymi powierzchniami można odprowadzić na grunt, na nieutwardzony teren własnej działki.

2.7.6. odpady komunalne - będą gromadzone w projektowanych dwu wiatach śmietnikowych i dwu komorach śmietnikowych, segregowane i wywożone przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

2.7.7. 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.

B - Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawiono w formie opisowej i graficznej w koncepcji urbanistyczno - architektonicznej - załącznik nr 3;

- parametry projektowanej inwestycji:

przeznaczanie zespołu budynków - trzy budynki mieszkalne wielorodzinne oraz jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami,

powierzchnia terenu inwestycji: 8186,0 m²

powierzchnia zabudowy - ca 2872m² tj. wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi ca 0.351,

wysokość zabudowy - około 11.5m,

liczba kondygnacji - 3 nadziemne + 1 podziemna,

dachy płaskie pogrążone,

kubatura ok. 30000m³,

przewidywana liczba miejsc parkingowych na terenie projektowanej inwestycji - 168 (w tym 28 w drodze publicznej).

C - Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko):

opisano w "Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej" - załącznik nr 3,

oraz w "Podstawowych parametrach i charakterystyce budynku" - załącznik nr 2,

2.8. wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz ksiąg wieczystych, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte niniejszą 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,

- wypis z księgi wieczystej - działka nr ew. 15-24 - KW WA1L/00022970/3,
- wypis z księgi wieczystej - działka nr ew. 14-24/24 - KW WA1L/00061931/3,
- wypis z księgi wieczystej - działka nr ew. 14-24/26 - KW WA1L/00076654/5.

2.9. inwestor niniejszej inwestycji będący równocześnie właścicielem wymienionych w pkt. 8 nieruchomości wyraża zgodę na przeprowadzenie niezbędnych instalacji mających służyć inwestycji mieszkaniowej z usługami.

2.10. zgodnie z pkt. 9 nie ma takich nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę niniejszej inwestycji mogłaby wywołać skutek, o którym mowa a art. 35 ust. 1.

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

Opisano w "Podstawowych parametrach i charakterystyce inwestycji - budowa zespołu czterech budynków - trzech mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz inwestycji towarzyszącej (budowa drogi publicznej)" - vide zał. nr 2, pkt. 3.

3. Inwestycja towarzysząca - budowa drogi publicznej na częściach działek nr ew. 15-24, 14-24/24 oraz 14-24/26 w 05-140 Serocku.

Aby obsłużyć komunikacyjnie projektowany zespół budynków przewidziano utworzenie drogi publicznej o czym szerzej mowa m.in. w pkt. 4.1. załącznika nr 2. Lokalizację drogi publicznej przedstawiono w zał. nr 1 do niniejszego wniosku, zaś szczegóły ukształtowania zamieszczono na rysunkach nr 1/14, 2/14 oraz 3/14 dołączonych do zał. nr 3. Teren na którym zlokalizowana jest droga publiczna i inne urządzenia będące jej częściami składowymi winien być zgodnie z obowiązującym prawem własnością, bądź samorządu odpowiedniego do kategorii drogi, bądź Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych. W związku z powyższym podstawą prawną utworzenia niniejszym projektowanej drogi publicznej zawierającej 26 stanowisk postojowych jest porozumienie pomiędzy MATTHAUS SP. Z O.O. S.K.A. będącą inwestorem inwestycji, a Radą Miejską Miasta Serock stanowiące zał. nr 6 do niniejszego wniosku. Porozumienie owo określa warunki inwestycji drogowej przewidzianej do realizacji przez inwestora oraz szczegóły przekazania jej na własność Miasta Serock, a tym samym utworzenia niniejszym projektowanej drogi publicznej zgodnie z przepisami mającej należeć do lokalnego samorządu.

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 Pająk
MATTHAUS SP. Z O.O. S.K.A.

4. Załączniki do wniosku:

- nr 1 - granice terenu objętego wnioskiem przedstawione na kopii mapy zasadniczej,
- nr 2 - podstawowe parametry i charakterystyka budynku,
- nr 3 - koncepcja urbanistyczno-architektoniczna,
- nr 4 - Analiza Obszaru Oddziaływania Obiektu,
- nr 5 - zaświadczenie wydane przez Burmistrza M. Serock o możliwości przyjęcia nowych dzieci do szkoły podstawowej i przedszkola,
- nr 6 - porozumienie pomiędzy MATTHAUS SP. Z O.O. S.K.A. będącą inwestorem inwestycji, a Radą Miejską Miasta Serock - GP.670.1.2023.WB
- nr 7 - warunki techniczne przyłączenia do sieci elektroenergetycznej,
- nr 8 - warunki techniczne przyłączenia do sieci gazowej,
- nr 9 - warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej,
- nr 10 - warunki techniczne odprowadzania ścieków,
- nr 11 - warunki techniczne zjazdów,
- nr 12 - oświadczenie inwestora o nie zachodzeniu kolizji lokalizacji niniejszym planowanej inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
- nr 13 - kopia zaświadczenia o przynależności architekta do MOIA,
- nr 14 - kopia uprawnień zawodowych architekta,
- nr 15 - wypis z księgi wieczystej - działka nr ew. 15-24 - KW WA1L/00022970/3,
- nr 16 - wypis z księgi wieczystej - działka nr ew. 14-24/24- KW WA1L/00061931/3,
- nr 17 - wypis z księgi wieczystej - działka nr ew. 14-24/26 - KW WA1L/00076654/5.