

Wł
M. J. B. 10/21
W-A
18.08.2021
J

Łódź, 13 sierpnia 2021 roku

Rada Gminy w Sieradzu
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Sieradza
Plac Wojewódzki 1
98-200 Sieradz

W P Ł Y N Ę Ł O
URZĄD MIASTA SIERADZA
Data 17-08-2021
L.dz. - 17990-
Podpis... [signature]

Wnioskodawca:

Jan Płachta
prowadzący działalność gospodarczą pod firmą:
JAN-BUD Jan Płachta
reprezentowany przez pełnomocnika:
Adwokata Jakuba Czarneckiego
Kancelaria Adwokacka
ul. 6 Sierpnia 14/ 5
90-416 Łódź

PISMO

W odpowiedzi na zobowiązanie z 26 lipca 2021 r., poniżej przedstawiam odpowiedzi na poszczególne pytania zawarte w piśmie.

Ad 1

W załączeniu składam nową treść wniosku zawierającą aktualne parametry inwestycji zgodne z Koncepcją architektoniczno – urbanistyczną.

Ad 2

Podtrzymuję stanowisko wyrażone w piśmie z 13 lipca 2021 r. co do niesprzeczności wniosku ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza”.

Ad 3

W załączeniu składam nową Koncepcję architektoniczno – urbanistyczną wraz z mapą wskazującą Plan zagospodarowania terenu. Wizualizacja proponowanej zabudowy znajduje się już w aktach postępowania.

W załączeniu:

- Załącznik nr 1 – wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji (bez załączników);
- Załącznik nr 2 - koncepcja urbanistyczno – architektoniczna wraz z PZT;

[signature]
adw. Jakub Czarnecki

Łódź, 13 sierpnia 2021 roku

Rada Gminy w Sieradzu
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Sieradza
Plac Wojewódzki 1
98-200 Sieradz

Wnioskodawca:
Jan Płachta
prowadzący działalność gospodarczą pod firmą:
JAN-BUD Jan Płachta
ul. Osiedlowa 8 Chojne
98-200 Sieradz
NIP: 827-113-97-54
reprezentowany przez pełnomocnika:
Adwokata Jakuba Czarneckiego
Kancelaria Adwokacka
ul. 6 Sierpnia 14/ 5
90-416 Łódź
e-mail: czarnecki@kcg-adwokaci.pl

WNIOSEK

o ustalenie lokalizacji inwestycji

Działając w imieniu mojego Mocodawcy Pana Jana Płachta, pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej w załączeniu, na podstawie art. 7 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r. (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm., dalej: „Ustawa”), wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Sieradzu przy ul. P.O.W. na działce 179/ 4 (obręb 16).

UZASADNIENIE

I. Informacje ogólne

Zgodnie z art. 7 ust. 3 Ustawy, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. W niniejszej sprawie taka sprzeczność nie zachodzi.

Zgodnie z obowiązującym studium tereny na których planowana jest inwestycja są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Obecnie mój Mocodawca posiada prawomocną decyzję z 12 stycznia 2021 roku o nr 20/2021 Starosty Sieradzkiego o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, częścią handlowo – usługową wraz z infrastrukturą budowlaną (wewnętrzna linia zasilająca, zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, zewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania, miejsca parkingowe i zewnętrzna instalacja oświetleniowa) na działce o numerze ewidencyjnym 179/ 4 położonej w Sieradzu w obrębie ewidencyjnym nr 16. Jednakże, chciałby dokonać jej zmiany zgodnie z niniejszym wnioskiem. Dowód: decyzja o pozwoleniu na budowę z 12.01.21 r. nr 20/2021 (Załącznik nr 3)

II. Szczegóły planowanej inwestycji

1. **określenie granic terenu objętego wnioskiem – kopia mapy ewidencyjnej dołączona do wniosku;**

Granice terenu objętego wnioskiem znajdują się w granicach działki 179/4 położonej w Sieradzu w obrębie ewidencyjnym nr 16. Granice terenu objętego wnioskiem przedstawiono na kopii mapy w skali 1:500 dołączonej do wniosku (Załącznik nr 1).

Obszar na który inwestycja będzie oddziaływać obejmuje działki 178/2, 178/1, 193/3, 180/1 i 178/22

2. **określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:**

- a) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania: 29,3 m²;
- b) maksymalna powierzchnia użytkowania mieszkania: 104,2 m²;

3. **określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:**

- a) minimalna liczba mieszkań: 24;
- b) maksymalna liczba mieszkań: 48;

4. **określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową:**

Na działalność usługową przewidziano parter budynku z wyłączeniem przedsionków, klatek schodowych, pom. gosp., w.c. oraz pomieszczenia na odpady t.j. 547 m² zgodnie z załączonym do wniosku rzutem parteru.

5. **określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:**

Na nieruchomości objętej wnioskiem nie występowała żadna zabudowa. Teren jest zróżnicowany, spadek terenu w kierunku północnym. Nieruchomość pokryta była roślinnością. Na działce znajdowały się 2 drzewa i krzewy. Działka od strony południowej graniczy z drogą wewnętrzną – ul. Sarańską.

Planuje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego 5 kondygnacyjnego z poddaszem użytkowym, garażem podziemnym oraz częścią handlowo – usługową wraz z infrastrukturą techniczną. Na terenie inwestycji miejsca postojowe zlokalizowane są w garażu podziemnym, utwardzenie terenu od strony południowej i wschodniej, części zielone od północy zachodu, plac zabaw w części zachodniej działki.

Wejścia do budynku zaplanowano od strony południowej, zachodniej, wschodniej i północnej.

Działka na potrzeby inwestycji nie jest uzbrojona w infrastrukturę techniczną do dostawy mediów. Znajdująca się na działce sieć wodociągowa zaopatrza w wodę działkę sąsiednią o nr 178/2.

Projekt zakłada obsługę komunikacyjną poprzez zaprojektowany zjazd z drogi wewnętrznej ul. Sarańskiej.

Teren działki ogrodzony płotem betonowym.

Budynek zostanie podłączony do istniejącej sieci wodociągowej, elektrycznej, ciepłowniczej, kanalizacyjnej, deszczowej oraz teletechnicznej.

6. analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Przedmiotowa nieruchomość posiada niezbędne zaplecze w zakresie infrastruktury, przy terenie objętym opracowaniem znajdują się następujące sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetyczna, telekomunikacyjna i ciepłownicza.

Zakłada się:

- a) pobór energii elektrycznej z istniejącej sieci niskiego napięcia (przyłącze ze stacji trafo 3-1998 Sieradz 143 od strony południowo wschodniej),
- b) wody z istniejącej sieci miejskiej (przyłącze do sieci znajdującej się w działce drogowej nr 187/22),
- c) energii cieplnej z istniejącej sieci ciepłowniczej przyłącze do sieci znajdującej się w działce drogowej nr 187/22),
- d) odprowadzanie wód opadowych do istniejącej kanalizacji deszczowej (przyłącze do sieci znajdującej się w działce drogowej nr 187/22),
- e) odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej (przyłącze do sieci znajdującej się w działce nr 1/2)

Do wniosku dołączam:

- umowa o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej z 18.12.2020 r. z PGE Dystrybucja S.A. (Załącznik nr: 8)
- warunki techniczne z 16.05.19 r. z MPWiK (Załącznik nr: 9)
- warunki przyłączenia do miejskiej sieci cieplnej w Sieradzu z 2.12.2019 r. (Załącznik nr: 10)

Projekt zakłada obsługę komunikacyjną od ul. Sarańskiej

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:

- i. zimna woda użytkowa z miejskiej sieci wynosi 2 m³/dobę, kanalizacja 2 m³/dobę;
- ii. energia elektryczna – moc przyłączeniowa - 161 kW;
- iii. energia cieplna z miejskiej sieci ciepłowniczej do ogrzewania 140 kW;
- iv. energia cieplna dla ciepłej wody użytkowej – 90 kW;
- v. istnieje techniczna możliwość przyłączenia sieci gazowej;

- vi. odprowadzanie lub oczyszczanie ścieków – sieć kanalizacyjna-
odprowadzenie ścieków poprzez projektowane przyłącze (projekt
przyłącza wykonany);
- vii. odprowadzenie wód opadowych — wody opadowe zostaną
rozprowadzone za pomocą systemu rur i rynien spustowych do
kanalizacji deszczowej;
- viii. Kolidzja z sieciami, które zostaną przebudowane – brak kolidzji
- ix. zagospodarowanie odpadów - zaprojektowano stanowiska
składowania odpadów stałych, zlokalizowane na parterze, na PZT
oznaczone jako pomieszczenie na odpady, odbiór odpadów na
podstawie podpisanych umów z podmiotami świadczącymi takie
usługi.
- x. miejsca postojowe – w garażu podziemnym zaprojektowano 28 miejsc
postojowych po jednym miejscu parkingowym na każde mieszkanie
oraz 5 miejsc dla klientów i właścicieli lokali użytkowych (usług), 1
miejsce dla osób niepełnosprawnych w hali garażowej, do garażu
podziemnego prowadzi pochylnia, która poprowadzona została od
strony ulicy Sarańskiej;
- xi. dojścia i dojazdy do projektowanego budynku mieszkalnego stanowią
utwardzony fragment powierzchni działki przed budynkiem;

Parametry opisane powyżej zostały ujęte w koncepcji stanowiącej Załącznik nr 1

8. planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:

- a) na przedmiotowej działce budowlanej inwestor planuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz częścią handlowo – usługową wraz z infrastrukturą techniczną: WLZ, wew. linii wodociągowej i kanalizacyjną oraz kanalizacją deszczową;
- b) pow. zabudowy 820 m²
- c) pow. biologicznie czynna zgodna z obowiązującym dla tego terenu Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego:
 - i. (tereny zielone i 50% tarasów zielonych) 529 m² - 25,27% (>niż 20% - min.wg mpzp)
- d) pow. hali garażowej 971,9 m²
- e) pow. zabudowy bez nadwieszzeń - obrys parteru 792 m²
- f) pow. tarasów zielonych 278 m²
- g) pow. ramp i chodników 262 m²
- h) pow. projektowanych utwardzeń 372 m²
- i) Pow. terenów zielonych 389 m²
- j) pow. terenu inwestycji 2093 m²

Parametry opisane powyżej zostały ujęte w koncepcji stanowiącej Załącznik nr 1

9. **charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:**

- a) wysokość budynku 18,57 m
- b) liczba kondygnacji - 4 kondygnacji + poddasze użytkowe
- c) kąt nachylenia połaci dachowych 30° (w przedziale 30° - 40°)
- d) Dla planowanej inwestycji nie stosuje się rozwiązań technicznych mających negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego.

Parametry opisane powyżej zostały ujęte w koncepcji stanowiącej Załącznik nr 1.

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

Działka o nr ewidencyjnym: 179/ 4 (obręb 16), KW: SR1S/00048051/4,

11. **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 Ustawy – nie dotyczy**

12. **wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona – nie dotyczy;**

13. **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:**

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie liczby kondygnacji. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego obszaru Węzła Strategicznego "CENTRUM" w Sieradzu Uchwałą nr V/44/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z 19 lutego 2003 r. dopuszcza maksymalną wysokość budynków od strony przestrzeni publicznej – 3 kondygnacje + poddasze użytkowe, natomiast inwestor planuje budowę budynku o liczbie 5 kondygnacji + poddasze użytkowe;

14. **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 Ustawy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego**

Na terenie objętym inwestycją obowiązuje Uchwała Rady Miejskiej w Sieradzu nr 139/XV/99 z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza” z późniejszymi zmianami, w tym w szczególności zmianą uchwaloną Uchwałą nr VI/41/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza (dalej: „Studium”).

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium – teren inwestycji jest oznaczony 2U-M/s czyli tereny zabudowy śródmiejskiej o funkcji usługowo – mieszkaniowej

przeznaczone do przekształceń. Zgodnie z p. IV 2.1 Załącznika nr 2 do Uchwały nr VI/41/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza dla terenów zabudowy śródmiejskiej o funkcji usługowo – mieszkaniowej obejmujących położony centralnie obszar „serce miasta” do przekształceń–oznaczone symbolem 2U-M/s obecnie jest niewłaściwie ukształtowany, ze względu na niezgodność funkcji istniejących obiektów (składy, hurtownie) z przeznaczeniem terenu. Dlatego też dla tego terenu wskazano następujące założenia.

- Dominująca funkcja usługowa z udziałem zabudowy mieszkaniowej
- Preferencja dla lokalizacji usług o charakterze publicznym i ogólnomiejskim,
- Kreowanie „centrum” miasta, kształtowanie węzłów strategicznych „Centrum” i „Dworcowy” oraz pasma strategicznego POW i Sienkiewicza poprzez realizację ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- Intensyfikacja zabudowy w ramach rezerw budowlanych z przeznaczeniem pod usługi o charakterze publicznym i komercyjnym oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy zachowaniu standardów urbanistycznych.

Biorąc pod uwagę, że teren zgodnie ze Studium może być zabudowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną, kryterium to zostało spełnione.

Zgodnie art. 17 Ustawy informuję, że:

1. Inwestycja ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Sarańskiej, w tym poprzez zjazd którego parametry zapewniają wymagania ochrony przeciwpożarowej (decyzja na wykonanie zjazdu w załączeniu – Załącznik nr 7)
2. Inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej (projekty posiadają wymagane prawem uzgodnienie, warunki przyłączenia w załączeniu);
3. Inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej - warunki przyłączenia w załączeniu);
4. w odległości nie większej niż 1000 m znajduje się przystanek komunikacyjny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym – (a) na ulicy POW w okolicach numeru 7 znajduje się przystanek komunikacji miejskiej (ok. 450 m) a (b) w odległość około 230 m znajduje się dworzec PKS) – (odległość i lokalizacja znajdują się na załączonej mapie z portalu Google – załącznik nr 11 i 12).
5. W odległości nie większej niż 3000 m znajduje się szkoła podstawowa, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w licznie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji t.j. 7 (zaświadczenie z 21/04/2021) - graficznie i zwymiarowane, zgodnie z mapą z geoportalu odległość od szkoły wynosi 600 m (odległość i lokalizacja znajdują się na załączonej mapie z portalu Google – Załącznik nr 13).
6. W odległości 1400 m od planowanej inwestycji znajduje się MOSiR Sieradz który zapewnia dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o

powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców – (odległość i lokalizacja znajdują się na załączonej mapie z portalu Google – Załącznik nr 14);

7. Na działkach sąsiednich znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne 6 kondygnacyjne – mapa Załącznik nr 15).

Zgodnie z art. 7 ust. 8 Ustawy do wniosku, załączam:

- 1) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6 Ustawy (Załącznik nr 1);
- 2) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 Ustawy (Załącznik nr 5).

Natomiast zgodnie z art. 7 ust. 8 poniżej składam dodatkowe informacje:

- 1) **Ad art. 7 ust. 8 pkt 3 Ustawy** – Inwestycja nie jest realizowana na terenie o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy w związku z czym obowiązek złożenia uzgodnienia na ma zastosowania;
- 2) **Ad art. 7 ust. 8 pkt 4 Ustawy** – Inwestycja nie jest realizowana na terenie o którym mowa w art. 11 ust. 1 Ustawy w związku z czym obowiązek złożenia uzgodnienia na ma zastosowania;
- 3) **Ad pkt art. 7 ust. 8 pkt 5 Ustawy** – Realizacja inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu 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 (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.) w związku z czym obowiązek złożenia decyzji na ma zastosowania;
- 4) **Ad pkt art. 7 ust. 8 pkt 6 Ustawy** – inwestor informuję, że nie zostało zawarte porozumienie o którym mowa w art. 22 ust. 1 Ustawy.

W załączeniu:

- pełnomocnictwo z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej;
- Załącznik nr 1 - koncepcja urbanistyczno – architektoniczna;
- Załącznik nr 2 - kopia mapy ewidencyjnej dołączona do wniosku;
- Załącznik nr 3 - decyzja o pozwoleniu na budowę z 12.01.21 r. nr 20/2021;
- Załącznik nr 4 i 4.1. - mapa do celów projektowych X 2 z zaznaczonymi projektami przyłączy kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- Załącznik nr 5 - oświadczenie inwestora z 16.04.21 r.
- Załącznik nr 6 - zaświadczenie z 21.04.21 r. w sprawie dostępności miejsc w szkole
- Załącznik nr 7 - decyzja na wykonanie zjazdu;
- Załącznik nr 8 - umowa o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej z 18.12.2020 r. z PGE Dystrybucja S.A.
- Załącznik nr 9 - warunki techniczne z 16.05.19 r. z MPWiK
- Załącznik nr 10 - warunki przyłączenia do miejskiej cieci ciepłej w Sieradzu z 2.12.2019 r.

- Załącznik nr 11 – mapa z odległością inwestycji od przystanku komunikacja
- Załącznik nr 12 – mapa z odległością inwestycji od dworca PKS;
- Załącznik nr 13 – mapa z odległością inwestycji od szkoły podstawowej;
- Załącznik nr 14 – mapa z odległością inwestycji od MOSiR Sieradz.
- Załącznik nr 15 – mapa z zaznaczonym innym budynkiem
- Załącznik nr 16 – zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości z 4.03.2021 r.


p.d.w. Jakub Czarnecki

**KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-
URBANISTYCZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO
WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM I
CZEŚCIĄ HANDLOWO - USŁUGOWĄ**

OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY	NR EWID. DZ. 179/4 Obręb 16 Gmina M. SIERADZ
	UL. POLSKIEJ ORGANIZACJI WOJSKOWEJ	
	98-200 SIERADZ	
INWESTOR	„JAN-BUD” JAN PŁACHTA	KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO XIII
	UL. OSIEDLOWA 8	
	98-200 SIERADZ	
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Justyna Siepcilko uprawnienia budowlana w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr upr. 03/LOOKK/2017	<i>Justyna Siepcilko</i>

ŁÓDŹ, SIERPIEŃ 2021 R

LOKALIZACJA:

nr ew. dz. 179/4
ul. Polskiej Organizacji Wojskowej
Obręb 16, Gmina m. Sieradz

INWESTOR:

„JAN-BUD” Jan Płachta.
ul. Osiedlowa 8
98-200 Sieradz

AUTOR OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. Justyna Siepićko

CEL I ZAKRES OPRACOWANIA:

Celem przedmiotowego opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i częścią handlowo-usługową zlokalizowanego w Sieradzu przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej, na dz. nr ew. 179/4.

Zakres opracowania obejmuje:

- projekt koncepcyjny zagospodarowania terenu inwestycji
- projekt koncepcyjny architektoniczno-budowlany

Podstawa opracowania

- zlecenie Inwestora
- mapa w skali 1:500
- USTAWA z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkalnych oraz inwestycji towarzyszących (z późn. zm.)

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja architektoniczno-urbanistyczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce o numerze ewid. 179/4, obręb 16, gmina m. Sieradz.

Teren planowanej inwestycji przeznaczony jest pod teren zabudowy śródmiejskiej usługowo – mieszkaniowej. Obiekt objęty opracowaniem jest to budynek posiadający pięć kondygnacji (4 + poddasze użytkowe) naziemnych oraz podziemny garaż.

Na poziomie garaży wyodrębniono 29 miejsc postojowych, 13 komórek lokatorskich, 2 pomieszczenia na rowery/wózki oraz strefę techniczną z miejscem na wodomierz, węzłem C.O., sterownią i dwoma przedsionkami.

Na pierwszej kondygnacji zaprojektowano 5 lokali usługowo – handlowych z w.c oraz wyodrębniono pomieszczenia gospodarcze: 2 przedsionki, pomieszczenie porządkowe i pomieszczenie na odpady.

Na pozostałych kondygnacjach znajdują się lokale mieszkalne – po 12 na każdym piętrze. Zaprojektowano dwie klatki schodowe z windami dla osób niepełnosprawnych – jedną od drogi wew. łączącej się z ulicą Sarańską, drugą – od podwórka.

Na parterze klatki schodowej przewidziano wnękę na skrzynki na listy.

2. Istniejący stan zagospodarowania działek

2.1 Istniejące obiekty budowlane oraz układ komunikacyjny

Na nieruchomości nie występują obecnie żadne obiekty budowlane.

Teren przeznaczony jest pod zabudowę śródmiejską usługowo – mieszkaniową. Układ komunikacyjny – z projektowanego zjazdu z drogi wewnętrznej

2.2 Istniejące ukształtowanie terenu i zieleni

Teren zróżnicowany, obecnie niezagospodarowany. Nieruchomość pokryta jest zielenią niską nieurządzoną.

2.3 Uzbrojenia terenu

Sieć wodociągowa – z projektowanego przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej

- Sieć kanalizacyjna – odprowadzenie ścieków poprzez projektowane przyłącze do istniejącej sieci kanalizacyjnej

- Przyłącze energetyczne – z projektowanego WLZ przyłączy poprzez projektowane ZKP do istniejącej sieci elektrycznej;

- Przyłącze ciepłe – poprzez projektowane przyłącze do istniejącej sieci c.o.

- Odprowadzenie wód opadowych — wody opadowe - do kanalizacji deszczowej

- Dojścia i dojazdy – do projektowanego budynku stanowić będzie utwardzony fragment powierzchni działki przed budynkiem;

- Miejsce gromadzenia odpadów – zlokalizowane na parterze budynku

3. Projektowane zagospodarowanie terenu

3.1 Budynki i obiekty budowlane

Projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią handlowo-usługową i garażem podziemnym. Na kondygnacji parteru projektuje się pomieszczenia handlowo-usługowe. Główne wejścia do budynku zlokalizowane od strony południowej oraz wschodniej. Zaprojektowano osobno wejście dla lokali usługowych i do części mieszkalnej. W budynku zaprojektowano dwie klatki schodową z windami osobowymi obsługującymi część mieszkalną.

Długość budynku	38,20 m
Szerokość budynku	33,60 m
Intensywność zabudowy	2,3656
Pow. hali garażowej:	971,9 m ²
Pow. zabudowy	820,00 m
Całkowita wysokość budynku:	18,57 m
Ilość kondygnacji	4+ poddasze użytkowe

Kąt nachylenia połaci
dachowych 30°

3.2 Ukształtowanie terenu i zieleni

Ukształtowanie terenu wynikać będzie ze spadków umożliwiających odprowadzanie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych oraz ze skarpy nad garażem podziemnym. Na terenie działki wydzielono zielony teren prywatny dla mieszkańców osiedla.

3.3 Ogrodzenie

Ogrodzony zostanie teren prywatny dla mieszkańców budynku.

3.4 Odpady

Śmieci będą składowane w kontenerach zlokalizowanych na parterze budynku. Wywóz odpadków w sposób zorganizowany zapewniony będzie podpisanymi przez inwestora umowami.

3.5 Dostęp do budynku dla osób niepełnosprawnych

Dostęp dla osób niepełnosprawnych na kondygnacji parteru odbywa się z poprzez rampę wjazdową oraz zewnętrzny podnośnik dla niepełnosprawnych. Do lokali mieszkalnych na piętrach za pomocą windy.

4 Bilans terenu

1. Pow. zabudowy	820 m ²
2. Pow. biologicznie czynna	529 m ²
3. Pow. projektowanych utwardzeń	372 m ²
4. Pow. terenów zielonych	389 m ²
5. Pow. terenu inwestycji	2093 m ²

Układ urbanistyczny zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej

Planowana inwestycja budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo-handlową jest w obszarze miasta z istniejącą zabudową mieszkalną wielorodzinną. Dojazd oraz dojście odbywa się od strony zachodniej z ulicy Sarańskiej. Sąsiednia istniejąca zabudowa wielorodzinną ma wysokość 6 kondygnacji usytuowana jest równolegle bądź prostopadle do dróg publicznych.

Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Projektowane uzbrojenie terenu

Przedmiotowa nieruchomość posiada niezbędne zaplecze w zakresie infrastruktury.

Zakłada się pobór:

1. energii elektrycznej z istniejącej sieci miejskiej niskiego napięcia,
2. wody z istniejącej sieci wodociągowej,

Zakłada się odprowadzenie:

3. ścieków do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej, wody deszczowej do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji deszczowej

2. Układ komunikacyjny

Projekt zakłada obsługę komunikacyjną po przez zaprojektowany zjazd z ul. Sarańskiej

Chodniki i dojścia piesze wyłożone zostaną kostką brukową.

Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Inwestycja zostanie zrealizowana w ramach I etapu.

Powiązania przestrzenne planowane/ inwestycji z terenami otaczającymi

Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji.

Projektowany budynek jest zlokalizowany zgodnie z wymogami

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Na etapie sporządzenia koncepcji wykonano szereg analiz określających sposób oddziaływania projektowanej zabudowy na sąsiednie nieruchomości.

Zakres oddziaływania projektowanej inwestycji obejmuje działki o nr ew.: 177/1, 177/2, 177/3, 178/1, 178/2, 179/3, 180/1 oraz 181. Ze względu na znaczne odległości względem istniejącej zabudowy, nie ma bezpośredniego oddziaływania projektowanego budynku na budynki sąsiednie usytuowane na w/w działkach.

Powiązania przestrzenne

Projektowana zabudowa nawiązuje wysokością, kubaturą do istniejącej zabudowy na sąsiednich działkach. Forma oraz proporcje zabudowy zbliżone są do istniejącej zabudowy. Obsługa komunikacyjna z ul. Sarańskiej.

Brak sprzeczności ze studium

Dla niniejszego opracowania sporządzono opinię dotyczącą braku sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza.

Zakres niezgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Fragment UCHWAŁY NR VI/44/2003 RADY MIEJSKIEJ W SIERADZU Z DNIA 19 LUTEGO 2003 R. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Węzła Strategicznego "CENTRUM" w Sieradzu

„5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MŚ, 9MŚ dodatkowo ustala się:

h) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość budynków od strony przestrzeni publicznej – 3 kondygnacje + poddasze użytkowe...”

Projektowany budynek usytuowano zgodnie z MPZP.

- planowana ilość kondygnacji 4+poddasze użytkowe, według mpzp: 3+ poddasze użytkowe

mgr inż. arch. Justyna Sępcitko
uprawniona do wykonywania w specjalności
architektonicznej i projektowania
budowlanych
nr upr. 03/LDOKK/2017

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej	PODGK.6640.232.2019	
Obiekt	ul. P.O.W. dz. 177/1, 177/2, 178/1, 178/2, 179/3, 179/4	
Województwo	łódzkie	
Powiat	sieradzki	
Jednostka ewidencyjna	101401_1 m. Sieradz	
Obręb ewidencyjny	101401_1.0016	
Skala mapy	1:500	
Nazwa układu współrzędnych	prostokątnych płaskich	2000/6
	wysokości	Krausztađ 1960
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji	-----	
Oznaczenie i opis obiektów projektowanych	--- rodzaj obiektu --- numer uzgodnienia ---	
Oznaczenie i informacje o służebnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów, zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji	Nie badano służebności gruntowych.	
Oznaczenie konturu użytku gruntowego, który nie jest ujawniony w bazie ewidencji gruntów i budynków	-----	
Mapa aktualna na dzień	14.02.2019 r.	

UWAGA: Nie wykazuje się istnienia w terenie innych przewodów, o których brak informacji wynika z zasobności historycznych lub niedopełnienia przepisów zgłoszenia do inwentaryzacji (Ustawa Prawo Geodezyjne i Kartograficzne - Dz.U. Nr 30 poz. 163 z 1998r. wraz z późniejszymi zmianami)

GEODETA

mgr inż. Józef Klimowski
nr 21545

GEODEZJA-BUDOWNICTWO

Paweł Kikowski, Józef Klimowski
Spółka Cywilna
98-200 Sieradz, ul. Zachodnia 19
NIP 8272317264, Regon 380115496
tel. 607 583 911, tel. 600 979 890

Posiadaczem niniejszego dokumentu został opracowany w wyniku pracy geodezyjnej i kartograficznej, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów geodezyjnego zasobu państwowego i kartograficznego

Organ prowadzący niniejszy zasób geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA SIERADZKI

Identyfikator ewidencji materiału zasobu - numer techniczny: P.1014.20.19.665

Data wyznaczenia daty technicznej do ewidencji materiałów zasobu: 11.03.2019

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: *[Podpis]*

[Podpis]
Starszy inspektor



LEGENDA:

		- projektowane przyłącze wodociągowe PE Ø63x5,8 mm
		- projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej PVC Ø160x4,2 mm
		- projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej - przewód tłoczny PEHD Ø63x5,8 mm
		- rura osłonowa AROT Ø110, dla t, eNN
		- rura osłonowa AROT Ø160, dla eWN
		- przepompownia ścieków sanitarnych
		- rura ochronna na przyłączu

"Potwierdzam zgodność mapy z mapą do celów projektowych przyjętą do zasobu PODG-K w Sieradzu za nr P.1014.2019.665 z dnia 11.03.2019"

Temat opracowania:	PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE I KANALIZACJI SANITARNEJ DO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO	
Nazwa rysunku:	Projekt zagospodarowania terenu	
Lokalizacja:	Sieradz, ul. P.O.W. dz. nr 179/4, 1/2, 187/22	Nr rys. 1
Inwestor:	JAN - BUD Jan Płachta Chojne, ul. Osiedlowa 8, 98-200 Sieradz	Skala 1:500
Branża:	SANITARNA	Data 2.2021
Projektant:	mgr inż. Mateusz Struski upr. nr LOD/3279/PWBS/17	