

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI

INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ POLEGAJĄCEJ NA BUDOWIE 38 BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU W KOZIENICACH

na działkach ewidencyjnych nr 5/81, 5/82, 5/83
jednostka ewidencyjna 140705_5 Kozienice, obręb ewidencyjny 0041 Kozienice



1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej.

Teren objęty wnioskiem przedstawiony na kopii mapy zasadniczej wraz z obszarem na który ta inwestycja będzie oddziaływać w skali 1:1000 przedstawiono na rysunku Z1 załączonym do koncepcji urbanistyczno – architektonicznej.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Minimalna powierzchnia użytkowa – 120,0m²
Maksymalna powierzchnia użytkowa – 235,0m²

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Projektuje się 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w tym 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową

Projektuje się, jako funkcję uzupełniającą do funkcji mieszkaniowej nieuciążliwą funkcję handlowo – usługową w zakresie 30% powierzchni użytkowej

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Teren objęty opracowaniem jest terenem niezabudowanym. Na terenie inwestycji w północnej i południowej części zlokalizowana jest instalacja wodociągowa, która wymagałaby przebudowy lub częściowej likwidacji. W związku z powyższym inwestycja mieszkaniowa wraz z infrastrukturą techniczną zagospodarowaniem terenu wprowadzi niemalże całkowitą zmianę w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

Projektowana inwestycja mieszkaniowa dla prawidłowego funkcjonowania wymaga doprowadzenia do każdego budynku infrastruktury technicznej (woda, prąd, gaz, kanalizacja sanitarna). Istniejąca infrastruktura techniczna zlokalizowana w istniejących pasach dróg dojazdowych umożliwi rozbudowę w taki sposób aby zapewnić dostęp do mediów dla każdego budynku.

Na terenie opracowania projektuje się drogę dojazdową w kształcie litery L w centralnej części terenu opracowania. W zachodniej części terenu opracowania do głównej drogi dojazdowej projektuje się tzw. sięgacze umożliwiające dojazd do pojedynczych posesji. Główne sieci uzbrojenia terenu projektuje się pod główną projektowaną drogą dojazdową (lokalizacja i przebieg infrastruktury technicznej przedstawione zostały na rysunku nr Z1 koncepcji urbanistyczno - architektonicznej). Budynki zlokalizowane przy istniejących drogach dojazdowych przyłączone zostaną do istniejącej infrastruktury technicznej w istniejących drogach dojazdowych.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

7.1. 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 zagospodarowania terenu

Dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej opisanego jako nr 1 w koncepcji urbanistyczno - architektonicznej

Zapotrzebowanie dla jednego budynku:

- Obciążenie cieplne = 5,87 kW zapewnione z własnej kotłowni na piec gazowy

- gaz = 1,90 m³/h zapewniony z miejskiej sieci gazowej
- woda = 0,40 m³/dobę zapewniona z miejskiej sieci wodociągowej
- ścieki socjalno – bytowe = 0,4 m³/h odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- prąd = 14,10 kW zapewniony z sieci elektroenergetycznej
- wody opadowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzone powierzchniowo na tereny zielone
- miejsca postojowe: jedno miejsce postojowe w garażu wbudowanym w budynek i jedno na terenie utwardzonym zlokalizowanym pomiędzy drogą dojazdową a budynkiem

Zapotrzebowanie dla trzydziestu budynków:

- Obciążenie cieplne = 176,1 kW zapewnione z własnej kotłowni na piec gazowy
- gaz = 57,0 m³/h zapewniony z miejskiej sieci gazowej
- woda = 12,0 m³/dobę zapewniona z miejskiej sieci wodociągowej
- ścieki socjalno – bytowe = 12,0m³/h odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- prąd = 423,0 kW zapewniony z sieci elektroenergetycznej

Dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej opisanego jako nr 2 w koncepcji urbanistyczno - architektonicznej

Zapotrzebowanie dla jednego budynku:

- Obciążenie cieplne = 10,9 kW zapewnione z własnej kotłowni na piec gazowy
- gaz = 1,90 m³/h zapewniony z miejskiej sieci gazowej
- woda = 0,40 m³/dobę zapewniona z miejskiej sieci wodociągowej
- ścieki socjalno – bytowe = 0,4 m³/h odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- prąd = 12,35 kW zapewniony z sieci elektroenergetycznej
- wody opadowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzone powierzchniowo na tereny zielone
- miejsca postojowe: dwa miejsca postojowe w garażu wbudowanym w budynek

Zapotrzebowanie dla czterech budynków:

- Obciążenie cieplne = 43,6 kW zapewnione z własnej kotłowni na piec gazowy
- gaz = 7,6 m³/h zapewniony z miejskiej sieci gazowej
- woda = 1,6 m³/dobę zapewniona z miejskiej sieci wodociągowej
- ścieki socjalno – bytowe = 1,6m³/h odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- prąd = 49,4 kW zapewniony z sieci elektroenergetycznej

Dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej opisanego jako nr 3 w koncepcji urbanistyczno - architektonicznej

Zapotrzebowanie dla jednego budynku:

- Obciążenie cieplne = 6,5 kW zapewnione z własnej kotłowni na piec gazowy
- gaz = 2,89 m³/h zapewniony z miejskiej sieci gazowej
- woda = 0,40 m³/dobę zapewniona z miejskiej sieci wodociągowej
- ścieki socjalno – bytowe = 0,4 m³/h odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- prąd = 11,0 kW zapewniony z sieci elektroenergetycznej
- wody opadowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzone powierzchniowo na tereny zielone
- miejsca postojowe: dwa miejsca postojowe w garażu wbudowanym w budynek

Zapotrzebowanie dla dwóch budynków:

- Obciążenie cieplne = 13,0 kW zapewnione z własnej kotłowni na piec gazowy
- gaz = 5,78 m³/h zapewniony z miejskiej sieci gazowej
- woda = 0,8 m³/dobę zapewniona z miejskiej sieci wodociągowej
- ścieki socjalno – bytowe = 0,8m³/h odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- prąd = 22,0 kW zapewniony z sieci elektroenergetycznej

Dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej opisanego jako nr 4 w

koncepcji urbanistyczno - architektonicznej

Zapotrzebowanie dla jednego budynku:

- Obciążenie cieplne = 11,73 kW zapewnione z własnej kotłowni na piec gazowy
- gaz = 1,90 m³/h zapewniony z miejskiej sieci gazowej
- woda = 0,40 m³/dobę zapewniona z miejskiej sieci wodociągowej
- ścieki socjalno – bytowe = 0,4 m³/h odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- prąd = 12,45 kW zapewniony z sieci elektroenergetycznej
- wody opadowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzone powierzchniowo na tereny zielone
- miejsca postojowe: dwa miejsca postojowe w garażu wbudowanym w budynek

Zapotrzebowanie dla dwóch budynków:

- Obciążenie cieplne = 23,46 kW zapewnione z własnej kotłowni na piec gazowy
- gaz = 3,8 m³/h zapewniony z miejskiej sieci gazowej
- woda = 0,8 m³/dobę zapewniona z miejskiej sieci wodociągowej
- ścieki socjalno – bytowe = 0,8m³/h odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- prąd = 24,9 kW zapewniony z sieci elektroenergetycznej

Zapotrzebowanie dla całej inwestycji:

- **gaz = 74,18 m³/h** zapewniony z miejskiej sieci gazowej
- **woda = 15,2 m³/dobę** zapewniona z miejskiej sieci wodociągowej
- **ścieki socjalno – bytowe = 15,2m³/h** odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- **prąd = 519,3 kW** zapewniony z sieci elektroenergetycznej

7.2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlach, przedstawiona w formie opisowej i graficznej

Wszystkie niezbędne informacje zarówno w formie opisowej i graficznej zawarte zostały w koncepcji urbanistyczno – architektonicznej

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

Dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej opisanego jako nr 1 w koncepcji urbanistyczno - architektonicznej

Nazwa	Powierzchnia
powierzchnia netto:	122,39 m ²
powierzchnia użytkowa:	122,39 m ²
powierzchnia całkowita:	166,42 m ²
Kubatura:	620,72 m ³
powierzchnia zabudowy:	83,21 m ²
szerokość:	7,69 m
długość:	13,10 m
wysokość od poziomu terenu:	8,18 m
ilość kondygnacji:	2

Dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej opisanego jako nr 2 w koncepcji urbanistyczno - architektonicznej

Nazwa	Powierzchnia
powierzchnia netto:	212,29 m ²

powierzchnia użytkowa:	212,29 m ²
powierzchnia całkowita:	276,48 m ²
Kubatura:	1059,41 m ³
powierzchnia zabudowy:	153,84 m ²
szerokość:	13,50 m
długość:	13,90 m
wysokość od poziomu terenu:	8,60 m
ilość kondygnacji:	2

Dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej opisanego jako nr 3 w koncepcji urbanistyczno - architektonicznej

Nazwa	Powierzchnia
powierzchnia netto:	129,81 m ²
powierzchnia użytkowa:	129,81 m ²
powierzchnia całkowita:	176,62 m ²
Kubatura:	661,49 m ³
powierzchnia zabudowy:	88,31 m ²
szerokość:	7,80 m
długość:	11,80 m
wysokość od poziomu terenu:	8,29 m
ilość kondygnacji:	2

Dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej opisanego jako nr 4 w koncepcji urbanistyczno - architektonicznej

Nazwa	Powierzchnia
powierzchnia netto:	234,85 m ²
powierzchnia użytkowa:	234,85 m ²
powierzchnia całkowita:	304,90 m ²
Kubatura:	1231,40 m ³
powierzchnia zabudowy:	171,44 m ²
szerokość:	16,00 m
długość:	13,60 m
wysokość od poziomu terenu:	8,75 m
ilość kondygnacji:	2

Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w Kozienicach na działkach ewidencyjnych numer 5/81, 5/82, 5/83 nie będzie powodowała zagrożeń dla środowiska zarówno w fazie realizacji jak eksploatacji. Nie będzie również stwarzała zagrożeń dla higieny i zdrowia użytkowników.

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

Załącznik nr 1 do niniejszego wniosku – wypis z ewidencji gruntów dla działek ewidencyjnych

numer: 5/81, 5/82, 5/83

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 ust1

Nie dotyczy

10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona

Nie dotyczy

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

Ustalenia dla terenu 1US miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Planowana inwestycja	Uwzględnia / nie uwzględnia
przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji	przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Nie uwzględnia
przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa	przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa	Uwzględnia
w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym: a) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% powierzchni działki budowlanej, c) maksymalny udział powierzchni zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym 30% powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym wydzielonego terenu; d) wysokość zabudowy do 9m, e) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°	w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym: a) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% powierzchni działki budowlanej, c) maksymalny udział powierzchni zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym 30% powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym wydzielonego terenu; d) wysokość zabudowy do 9m, e) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°	Uwzględnia Uwzględnia Uwzględnia Uwzględnia Uwzględnia
Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) dla elewacji budynków stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno, szkło; 2) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 5,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych	Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) dla elewacji budynków stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno, szkło; 2) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 5,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach	Uwzględnia Uwzględnia

<p>oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (drzew, urządzeń infrastruktury technicznej);</p> <p>3) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;</p> <p>4) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, do wysokości 2,0 m;</p> <p>5) możliwość lokalizowania nośników reklamowych na budynkach pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 10 % powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;</p> <p>6) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych</p> <p>7) możliwość lokalizowania szyldów reklamowych na budynkach pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 0,12 m² oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 1 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane;</p>	<p>sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (drzew, urządzeń infrastruktury technicznej);</p> <p>3) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;</p> <p>4) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, do wysokości 2,0 m;</p> <p>5) możliwość lokalizowania nośników reklamowych na budynkach pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 10 % powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;</p> <p>6) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych</p> <p>7) możliwość lokalizowania szyldów reklamowych na budynkach pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 0,12 m² oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 1 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane;</p>	<p>Uwzględnia</p> <p>Uwzględnia</p> <p>Uwzględnia</p> <p>Uwzględnia</p> <p>Uwzględnia</p> <p>Uwzględnia</p>
<p>Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu</p> <p>1) dopuszczenie usytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną</p> <p>2) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie lokalizacji nowych budynków;</p> <p>3) dla rozbudowywanej i nadbudowywanej istniejącej zabudowy obowiązuje utrzymanie istniejącej linii zabudowy od strony dróg publicznych;</p> <p>4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV</p> <p>5) określone w planie linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;</p>	<p>Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu</p> <p>1) dopuszczenie usytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną</p> <p>2) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie lokalizacji nowych budynków;</p> <p>3) dla rozbudowywanej i nadbudowywanej istniejącej zabudowy obowiązuje utrzymanie istniejącej linii zabudowy od strony dróg publicznych;</p> <p>4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV</p> <p>5) określone w planie linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;</p>	<p>Uwzględnia</p> <p>Uwzględnia</p> <p>Uwzględnia</p> <p>Uwzględnia</p> <p>Uwzględnia</p>
<p>Ustala się zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:</p> <p>1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;</p> <p>2) ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek w poszczególnych terenach na działki</p>	<p>Ustala się zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:</p> <p>1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;</p> <p>2) ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek w poszczególnych terenach na działki</p>	<p>Uwzględnia</p> <p>Nie uwzględnia</p>

budowlane, na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych i minimalnych szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- b) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- c) zakaz dokonywania podziałów, w wyniku których powstanie działka budowlana nie spełniająca parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych z wyłączeniem podziałów związanych z realizacją dróg wyznaczonych planem;

3) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych jako odrębnych działek ustala się minimalną szerokość działki gruntu:

- a) realizowanych na terenach za wyjątkiem terenów MN – 8,0m
- b) dla terenów oznaczonych symbolem MN dopuszcza się następujące zmniejszenia szerokości dróg wewnętrznych: - przy długości drogi wewnętrznej w jej osi do 60,0 m łącznie – 5,0 m oraz przy długości drogi wewnętrznej w jej osi od 60,0 m – 6,5 m,

4) parametry działek budowlanych określone w pkt 5, 6 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, odnoszą się wyłącznie do nowo wydzielanych działek budowlanych,

5) Jeżeli ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 25 m dla usług sportu i rekreacji – oznaczonych symbolem US,

6) Jeżeli ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 1500m² dla usług sportu i rekreacji - oznaczonej symbolem US

7) kąt położenia nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70 do 90°;

8) zakaz dokonywania podziałów w wyniku, których powstanie działka budowlana nie spełniająca parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych z wyłączeniem podziałów związanych z realizacją dróg wyznaczonych planem;

budowlane, na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych i minimalnych szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- b) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- c) zakaz dokonywania podziałów, w wyniku których powstanie działka budowlana nie spełniająca parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych z wyłączeniem podziałów związanych z realizacją dróg wyznaczonych planem;

Szerokość działki gruntu 8,0m

4) parametry działek budowlanych określone w pkt 5, 6 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, odnoszą się wyłącznie do nowo wydzielanych działek budowlanych,

minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

7) kąt położenia nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70 do 90°;

8) zakaz dokonywania podziałów w wyniku, których powstanie działka budowlana nie spełniająca parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych z wyłączeniem podziałów związanych z realizacją dróg

Uwzględnia

Uwzględnia

Nie uwzględnia

Nie uwzględnia

Uwzględnia

Uwzględnia

<p>9) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;</p>	<p>wyznaczonych planem;</p> <p>9) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;</p>	<p>Uwzględnia</p>
<p>Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <p>1) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolami US – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe</p> <p>2) dopuszczalny poziom hałasu od dróg dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych</p> <p>3) dopuszczalny poziom hałasu od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych</p> <p>4) nakaz uwzględnienia w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi</p> <p>5) w terenach oznaczonych symbolami 1U, 7U, 1US obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 6m tworzącej barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od terenów mieszkaniowych z dopuszczeniem ominięcia części zabudowanych działki</p> <p>6) zakaz składowania odpadów; czasowe gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze objętym ustaleniami planu zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w</p>	<p>Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <p>ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową</p> <p>2) dopuszczalny poziom hałasu od dróg dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych</p> <p>3) dopuszczalny poziom hałasu od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych</p> <p>4) nakaz uwzględnienia w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi</p> <p>5) ze względu na sąsiedztwo terenów mieszkaniowych i lokalizację inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się pasów zieleni tworzących barierę wizualną i akustyczną</p> <p>6) zakaz składowania odpadów; czasowe gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze objętym ustaleniami planu zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności</p>	<p>Nie uwzględnia</p> <p>Uwzględnia</p> <p>Uwzględnia</p> <p>Uwzględnia</p> <p>Nie uwzględnia</p> <p>Uwzględnia</p> <p>Uwzględnia</p>

<p>rozumieniu przepisów odrębnych, zabudowy usługowej i mieszkaniowej wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego, oraz centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha;</p>	<p>publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, zabudowy usługowej i mieszkaniowej wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego, oraz centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha;</p>	
<p>8) obszar planu znajduje się w zasięgu Zbiornika GZWP (dolina rzeki środkowej Wisły nr 222), objętego strefą wysokiej ochrony (OWO), ze wszystkimi konsekwencjami tej ochrony, wynikającymi z przepisów odrębnych;</p>	<p>8) obszar planu znajduje się w zasięgu Zbiornika GZWP (dolina rzeki środkowej Wisły nr 222), objętego strefą wysokiej ochrony (OWO), ze wszystkimi konsekwencjami tej ochrony, wynikającymi z przepisów odrębnych;</p>	Uwzględnia
<p>9) dla terenów zlokalizowanych w obszarze zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenach tych obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków;</p>	<p>9) dla terenów zlokalizowanych w obszarze zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenach tych obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków;</p>	Uwzględnia
<p>Ustala się zasady ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p>	<p>Ustala się zasady ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p>	
<p>2) W granicach obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu „K” dla centralnej części miasta Kozienice (otaczającej strefę „B” ochrony konserwatorskiej) obejmującej historyczne ukształtowanie i najstarszą tkankę miejską , zgodnie z rysunkiem plan: a) zakaz wznoszenia obiektów technologicznych powyżej 15m i przystół z zieleni wysokiej na przedpolu zabudowy o wysokiej wartości kulturowej na charakterystycznych osiach widokowych; b) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu o wysokich walorach urbanistycznych miasta;</p>	<p>2) W granicach obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu „K” dla centralnej części miasta Kozienice (otaczającej strefę „B” ochrony konserwatorskiej) obejmującej historyczne ukształtowanie i najstarszą tkankę miejską , zgodnie z rysunkiem plan: a) zakaz wznoszenia obiektów technologicznych powyżej 15m i przystół z zieleni wysokiej na przedpolu zabudowy o wysokiej wartości kulturowej na charakterystycznych osiach widokowych; b) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu o wysokich walorach urbanistycznych miasta;</p>	Uwzględnia
<p>7)W obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i numerem stanowiska</p>	<p>7)W obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i numerem stanowiska</p>	Uwzględnia
<p>8) W zasięgu stanowiska archeologicznego prowadzenie działań inwestycyjnych, w tym prace ziemne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi</p>	<p>8) W zasięgu stanowiska archeologicznego prowadzenie działań inwestycyjnych, w tym prace ziemne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi</p>	Uwzględnia
<p>W zakresie określenia linii zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy</p>	<p>W zakresie określenia linii zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię</p>	Uwzględnia

zgodnie z rysunkiem planu	zabudowy zgodnie z rysunkiem planu	
W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KDD,06KDD	W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KDD,06KDD	Uwzględnia
W zakresie wyznaczania miejsc postojowych na danej nieruchomości ustala się następujące wielkości w terenach oznaczonych symbolem US; - dla usług sportu i rekreacji – minimum 2 miejsca postojowe na 40 m ² p.uż. dla wyżej wymienionych funkcji obowiązuje zapewnienie dodatkowego miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem MN	W zakresie wyznaczania miejsc postojowych na danej nieruchomości ustala się następujące wielkości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska na działkę budowlaną, wliczając miejsca garażowe;	Nie uwzględnia

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 zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozienice teren opracowania zlokalizowany jest w jednostce administracyjnej miasta Kozienice – osiedle nr6 (tabela numer 3).

W punkcie 10.1.1.a.3. Ekonomiczne skutki rozwoju obszarów zurbanizowanych w/w studium określono, że „Podstawowym założeniem polityki przestrzennej gminy miejsko-wiejskiej Kozienice winno zatem być zwiększenie efektywności wykorzystania terenów już zurbanizowanych, ograniczenie suburbanizacji oraz przeciwdziałanie dekoncentracji zabudowy. Głównym założeniem niniejszego studium jest zatem takie kształtowanie przestrzeni, które wspiera działania, ograniczające rozpraszanie zabudowy i maksymalne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych poprzez uzupełnianie istniejących układów przestrzennych, a także ograniczenie presji na niezagospodarowane tereny otwarte. Racjonalne ekonomicznie gospodarowanie przestrzenią wymaga uwzględnienia konsekwencji finansowych, jakie będą wynikać z rozwiązań przyjętych w studium, już na etapie tworzenia projektu dokumentu. Głównym celem analizy ekonomicznej jest kształtowanie świadomości władz i użytkowników przestrzeni w zakresie wydatków i dochodów gminy, będących skutkiem uchwalenia studium. W związku z tym, projektowane w studium zagospodarowanie przestrzeni winno być kształtowane w taki sposób, aby bilans ekonomiczny był dodatni, a przyjęte rozwiązania adekwatne do możliwości finansowych gminy.” Planowana inwestycja pozwala w pełni wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną (utwardzona- asfaltowa ulica Wiślana i Jeziorna oraz przebiegające w pasie drogowym sieci: wodociągowa, gazowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna), w związku z czym gmina nie ponosiłaby kosztów związanych z realizacją rozwiązań przestrzennych a budżet gminy zostałby zasilony podatkami od nieruchomości. W związku z powyższym planowana inwestycja jest zgodna z założeniami w/w studium.

Planowana inwestycja nie narusza zasad zrównoważonego rozwoju oraz nie powoduje negatywnego wpływu na środowisko naturalne, jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, co również jest zgodne z wymogami w/w studium (punkt 10.1.2.a. Analizy środowiskowe).

W punkcie 10.1.3.a. Analizy społeczne w/w studium wskazano iż „...należy zwrócić uwagę na rosnące oczekiwania mieszkańców w zakresie lokalizacji mieszkań, ich rozmiaru, technologii budowlanej i wyposażenia. Należy zakładać, iż w perspektywie 30-letniej nastąpi wzrost poziomu i jakości życia, szczególnie poprzez poprawę warunków mieszkaniowych (w tym wzrost powierzchni użytkowej mieszkań i przeciętnej powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca), a także spadek zagęszczenia (liczby osób) na mieszkanie (Tab. 40)”. Zatem realizacja planowanej inwestycji również w tym zakresie jest zgodna z wymaganiami w/w studium.

Podsumowanie w/w informacji zawarte zostało w punkcie 10.1.4. Wnioski w/w studium w

punktach:

„...3) Rozwój obszarów zabudowy winien opierać się o zasadę nie rozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój przestrzenny osadnictwa powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej, a dopiero w dalszej kolejności jej rozbudowę poprzez dołączanie nowych obszarów przylegających do niej. Pozwoli to na ograniczenie wydatków inwestycyjnych, związanych z uzbrojeniem nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, a tym samym ekonomiczną optymalizację rozwoju.

....
5) Funkcję mieszkaniową należy rozwijać w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w pierwszej kolejności na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, przy jednoczesnej ochronie terenów otwartych przed jej nadmierną ekspansją.

....
8) Na podstawie przeprowadzonych analiz społecznych stwierdzono możliwości rozwoju społecznego gminy Kozienice w oparciu o:

· podnoszenie jakości warunków mieszkaniowych,...

Planowana inwestycja jest zgodna z wnioskami zawartymi w/w studium.

W punkcie 10.2. Prognozy demograficzne w/w studium „...przyjmuje się, iż pomimo spadku średniej liczby osób w gospodarstwie domowym, wzrost zapotrzebowania na nowe tereny zagospodarowane będzie nadal wzrastać...” a „...dalszy rozwój gminy Kozienice i zaspokojenie nowych potrzeb mieszkaniowych wymagać będzie rozbudowy istniejących układów urbanistycznych w celu zapewnienia terenów mieszkaniowych....” (tabela 5 na stronie 132 w/w studium).

Ponad to w punkcie 10.4.3.a. Chłonność terenów w podziale na funkcje zabudowy określono definicję obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej „Jako obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej rozumie się takie obszary zurbanizowane, w których struktura przestrzenna, ciągi komunikacyjne i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej oraz infrastrukturę społeczną zostały zrealizowane w takim zakresie, że zlokalizowanie na tych obszarach nowej zabudowy nie wymaga istotnych nowych inwestycji infrastrukturalnych (np. budowa nowych dróg czy szkół, zwielokrotnienie przepustowości istniejących sieci uzbrojenia)...” z definicji tej wynika że planowana inwestycja znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej co jest zgodne z wytycznymi zawartymi w punkcie 10.4.5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „ Nowe tereny pod zabudowę położone na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy projektować w oparciu o poniższe założenia:

....
2) Planowana zabudowa winna opierać się głównie o uzupełnianie obszaru zwartej zabudowy wzdłuż istniejących dróg i uzbrojenia terenu, dzięki czemu lokalizacja nowej zabudowy nie będzie wymagała uzupełniania istniejącego układu komunikacyjnego o nowe odcinki dróg publicznych ani rozbudowy magistralnych sieci infrastruktury technicznej.

....
4) Zakłada się rozwój zabudowy głównie w zakresie funkcji mieszkaniowych oraz produkcyjnych (wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii słonecznej o mocy przekraczającej 100 kW- panele fotowoltaiczne).

....
6) Z uwagi na częste prowadzenie działalności gospodarczej w miejscu zamieszkania dopuszcza się przeznaczenie w mpzp terenów mieszkaniowych pod zabudowę mieszaną – mieszkaniowo usługową oraz pod zabudowę zagrodową.

7) Zakłada się wzrost standardów w zakresie warunków mieszkaniowych poprzez zwiększenie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w nowej zabudowie mieszkaniowej, dzięki czemu nowopowstająca zabudowa będzie spełniać wymogi przestrzennego minimum zdrowotnego oraz odpowiadać rosnącym wymaganiom i potrzebom społeczeństwa.”

Reasumując teren opracowania wraz z planowaną inwestycją jest zgodny z ogólnymi wymogami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozienice, ponieważ:

- zlokalizowany jest w jednostce administracyjnej miasta Kozienice
- zlokalizowany jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej a studium zakłada aby uzupełniać istniejącą strukturę osadniczą
- posiada bezpośredni dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej (utwardzona- asfaltowa ulica Wiślana i Jeziorna oraz przebiegające w pasie drogowym sieci: wodociągowa, gazowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna), w związku z czym gmina nie ponosiłaby kosztów związanych z realizacją rozwiązań przestrzennych a budżet gminy zostałby zasilony podatkami od nieruchomości.
- realizacja planowanej inwestycji zaspokoi potrzeby mieszkaniowe oraz podniesie standard w zakresie warunków mieszkaniowych poprzez zwiększenie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w nowej zabudowie mieszkaniowej co w dalszej perspektywie pociągnie za sobą dalszy rozwój gminy Kozienice

Jednakże teren pracowania z niewiadomych względów zakwalifikowany został jako tereny US – usługi sportu. Teren ten jest własnością prywatną, więc narzucenie w studium funkcji publicznej wydaje się być oczywista omyłką, tym bardziej że zlokalizowany jest wśród terenów zabudowy mieszkaniowej a planowana inwestycja spełnia wszelkie wymagania formalne i techniczne stawiane inwestycjom mieszkaniowym określonym dla terenów sąsiednich planowanej inwestycji.

13. Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3

13.1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

a) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m; - **zgodność**

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152); - **zgodność**

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej – **zgodność**

13.2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907); – **zgodność**

2) w odległości nie większej niż 3000 m od:

a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, – **zgodność**

b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – **zgodność**

3) Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne; – **zgodność**

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ POLEGAJĄCEJ NA BUDOWIE 38 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU W KOZIENICACH

na działkach ewidencyjnych nr 5/81, 5/82, 5/83
jednostka ewidencyjna 140705_5 Kozienice, obręb ewidencyjny 0041 Kozienice



Kategoria obiektu budowlanego:

KATEGORIA I – budynki mieszkalne jednorodzinne

Inwestor:

ALPAR Artur i Piotr Kowalscy
Spółka Jawna
Łuczynów 98
26-900 Kozienice

Jednostka projektowa:

EC ARCHITEKT
ul. Zwoleńska 72
26-900 Nowiny
tel.: 603 188 720

Projektant:

mgr inż. arch. Edyta Cieślińska MA/047/11
w specjalności architektonicznej

1. DANE OGÓLNE

1.1. Przedmiot projektu

Przedmiotem opracowania jest projekt inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w Kozienicach na działkach ewidencyjnych nr 5/81, 5/82, 5/83, jednostka ewidencyjna 140705_5 PSK Kozienice, obręb ewidencyjny 0004 Kozienice *PSK*

1.2. Inwestor

ALPAR Artur i Piotr Kowalscy
Spółka Jawna
Łuczynów 98
26-900 Kozienice



1.3. Jednostka projektowa

EC ARCHITEKT
ul. Zwoleńska 72
26-900 Nowiny
tel.: 603 188 720

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA

2.1. Lokalizacja i stan zagospodarowania

Teren inwestycji zlokalizowany jest w miejscowości Kozienice, powiat kozienicki, województwo mazowieckie.

Teren na którym realizowana będzie planowana inwestycja stanowi własność Inwestora.

Teren inwestycji jest niezabudowany i nieutwardzony.

Od strony północnej i wschodniej teren opracowania graniczy z drogami dojazdowymi (drogi gminne).

Od południa i zachodu teren opracowania graniczy z działkami budowlanymi.

2.2. Obsługa komunikacyjna

Dojazd do terenu opracowania możliwy jest z utwardzonej drogi gminnej (ulica Jeziorna).

2.3. Zieleń

Teren opracowania porośnięty jest trawą. Brak zieleni wysokiej.

2.4. Infrastruktura techniczna

2.4.1. Zewnętrzne instalacje elektryczne

Na terenie opracowania nie występują instalacje elektroenergetyczne. Wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu opracowania w pasie drogowym dróg dojazdowych zlokalizowane są instalacje elektroenergetyczne.

2.4.2. Zewnętrzne instalacje kanalizacji sanitarnej

Na terenie opracowania nie występują instalacje kanalizacji sanitarnej. Wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu opracowania w pasie drogowym dróg dojazdowych zlokalizowane są instalacje kanalizacji sanitarnej. Wzdłuż północnej granicy działki przebiega kanalizacja sanitarna DN400. Wzdłuż wschodniej granicy działki przebiega kanalizacja sanitarna DN200.

2.4.3. Zewnętrzne instalacje kanalizacji deszczowej

Na terenie opracowania nie występuje instalacja deszczowa.

2.4.4. Zewnętrzne instalacje wodociągowe

Na terenie opracowania występuje instalacje wodociągowe. Wzdłuż północnej granicy terenu opracowania przebiega przyłącze do istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na działce o numerze ewidencyjnym 5/80. Wzdłuż wschodniej granicy terenu

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ POLEGAJĄCEJ NA BUDOWIE 38 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
W KOZIENICACH

Główne sieci uzbrojenia terenu projektuje się pod główną projektowaną drogą dojazdową (lokalizacja i przebieg infrastruktury technicznej przedstawione zostały na rysunku nr Z1 niniejszej dokumentacji). Budynki zlokalizowane przy istniejących drogach dojazdowych przyłączone zostaną do istniejącej infrastruktury technicznej w istniejących drogach dojazdowych.

3.4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Pierwszym etapem realizacji inwestycji będzie wykonanie geodezyjnego podziału terenu opracowania na poszczególne działki budowlane i drogi dojazdowe. Następnie projektuje się wykonanie infrastruktury technicznej a w kolejnym etapie budowa poszczególnych budynków mieszkalnych.

3.5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Projektowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na terenie który od wschodu, południa i zachodu graniczy z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną co będzie stanowiło powiązanie przestrzenne i funkcjonalne planowanej inwestycji z otaczającymi terenami.

4. BILANS WYKORZYSTANIA PROJEKTOWANEJ POWIERZCHNI TERENU OBJĘTEJ OPRACOWANIEM

Nazwa	Działki: 5/81, 5/82, 5/83	Udział procentowy
Powierzchnia terenu objętego opracowaniem	29093,00 m ²	100%
Powierzchnia zabudowana	3632,00 m ²	12,5%
Powierzchnia utwardzona	5800,00 m ²	20,0%
powierzchnia terenów zielonych	19661,00 m ²	67,5%

9. INFORMACJA O ISTNIEJĄCYCH, BĄDŹ PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻENIACH DLA ŚRODOWISKA, ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW.

Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w Kozienicach na działkach ewidencyjnych numer 5/81, 5/82, 5/83 nie będzie powodowała zagrożeń dla środowiska zarówno w fazie realizacji jak eksploatacji. Nie będzie również stwarzała zagrożeń dla higieny i zdrowia użytkowników. *DOTYCZY: OBRĘB: KOZIENICE PSK*

10. ZAKRES ODDZIAŁYWANIA

Zgodnie z §12 ust 4, §13 i §272 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. (z późn. zmianami) obszar oddziaływania obejmuje działki ewidencyjne o numerach 5/81, 5/82, 5/83 objęte niniejszym opracowaniem.

Kozienice, kwiecień 2021r.
mgr inż. arch. Edyta Cieślińska
uprawnienia nr MA/047/11

Edyta Cieślińska

ZAŁĄCZNIK NR 1
BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY
WG GOTOWEGO PROJEKTU O NAZWIE "JULIA 03 B"
(NR 1 WG NUMERACJI NA RYSUNKU Z1)









ZAŁĄCZNIK NR 2
BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY
WG GOTOWEGO PROJEKTU O NAZWIE "ELIZA 05 G2"
(NR 2 WG NUMERACJI NA RYSUNKU Z1)









ZAŁĄCZNIK NR 3
BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY
WG GOTOWEGO PROJEKTU O NAZWIE "JULIA 16"
(NR 3 WG NUMERACJI NA RYSUNKU Z1)









ZAŁĄCZNIK NR 4
BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY
WG GOTOWEGO PROJEKTU O NAZWIE "MIRANDA 12 G2"
(NR 4 WG NUMERACJI NA RYSUNKU Z1)

