

URZĄD MIASTA OSTROŁĘKI
WPLYNEŁO / ZŁOŻONO OSOBIŚCIE

DATA 05. 06. 2020
NR REJ. Mdok 28206/06/2020
ILOŚĆ ZAL. 1
PODPIS

godz. 11⁵⁵

Ostrołęka, dnia 3.06.2020 r.

DOMO-PROJEKT SP. Z O.O.
ul. Elekcyjna 19 lok. 3
01-128 Warszawa

SEKRETARIAT PREZYDENTA

DATA 05. 06. 2020

DEKRETACJA P.P.B. ?
PODPIS P. U. Bananowski
03.06.2020

Rada Miasta Ostrołęki

za pośrednictwem

Prezydenta Miasta Ostrołęki

pl. Gen. Józefa Bema 1
07-400 Ostrołęka

LIST INTENCYJNY

Inwestycje mieszkaniowe i towarzyszące i ujęte w Ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219) mogą być podejmowane niezależnie od miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w części przypadków nawet wbrew ustaleniom studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Z drugiej zaś strony nie mogą naruszać przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.). Projektowana inwestycja mieszkaniowa posiada elementy rozbieżne w stosunku do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie maksymalnej intensywności zabudowy oraz konieczności realizacji funkcji usługowej, zlokalizowanej w parterze budynków mieszkalnych.

Przed pojęciem uchwały inwestor występuje do Rady Miasta, za pośrednictwem organu wykonawczego – Prezydenta Miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Ważąc na powyższe, stosownie do art. 7 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219), wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, drogą wewnętrzną i miejscami parkingowymi na działkach nr ewid. 51085/8 i 51086/8 położonych w obrębie nr 5 m. Ostrołęka przy Sadowej, powiat m. Ostrołęka, województwo mazowieckie.

PREZES ZARZĄDU

inż. Wojciech Nosarzewski

Podpis wnioskodawcy

DOMO - PROJEKT

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
01-128 Warszawa, ul. Elekcyjna 19 lok. 3
NIP: 5272812275, REGON: 367680/43
KRS: 0000684803

Ostrołęka, dnia 3.06.2020 r.

DOMO-PROJEKT SP. Z O.O.
ul. Elekcyjna 19 lok. 3
01-128 Warszawa

Rada Miasta Ostrołęki

za pośrednictwem

Prezydenta Miasta Ostrołęki

pl. Gen. Józefa Bema 1
07-400 Ostrołęka

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219) wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, drogą wewnętrzną i miejscami parkingowymi na działkach nr ewid. 51085/8 i 51086/8 położonych w obrębie nr 5 m. Ostrołęka przy Sadowej, powiat m. Ostrołęka, województwo mazowieckie.

I. Przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowej (art. 7 pkt 7 w/w ustawy).

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem.

Na kopii mapy zasadniczej kolorem **czerwonym** oznaczono granice terenu, którego dotyczy wniosek. Obszar, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać pokrywa się z granicami działek nr ewid. 51085/8 i 51086/8 położonych w obrębie nr 5 m. Ostrołęka przy ul. Sadowej, powiat m. Ostrołęka, województwo mazowieckie.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Pojedyncze mieszkanie będzie posiadało powierzchnię użytkową w przedziale min.= 38,00 m², max. = 70,00 m². Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w przedziale min.= 2 900 m², max.= 3 500 m².

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Liczba mieszkań będzie w przedziale: min.= 50, max. 64.

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczzonego na działalność handlową lub usługową.

Nie projektuje się w ramach tej inwestycji powierzchni przeznaczonej na działalność handlową lub usługową. Brak lokalizacji usług jest wyrazem podtrzymania funkcji mieszkalnej terenów sąsiednich – tj. zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana wzdłuż ulic Goworowskiej, Agrestowej, Malinowej, Jeżynowej, Wiśniowej, Brzoskwiniowej, Kpt. Aleksandra Bednarczyka, Żniwnej, Siewnej, Żytniej, Bohaterów Monte Cassino, Sybiraków, Pomian, Tatarakowej, Kolorowej, Błękitnej i Srebrnej.

Rycina 1. Widok na charakter mieszkalny okolicy



5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.

W wyniku realizacji inwestycji zostanie wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z garażem podziemnym, utwardzeniem terenu (parking wraz z miejscami postojowymi, chodnikiem i drogą dojazdową wraz z placem manewrowym), terenem zielonym na działkach nr ewid. 51085/8 i 51086/8 położonych w obrębie nr 5 m. Ostrołęka przy ul. Sadowej, powiat m. Ostrołęka, województwo mazowieckie.

Bilans terenu przedstawia się następująco:

- powierzchnia terenu inwestycji (nr ewid. 51085/8 i 51086/8) – 4 261,00 m²;
- powierzchnia zabudowy – 1 254,00 m² +/- 20%
- powierzchnia drogi dojazdowej z placem manewrowym – 1 115,00 m² +/- 20%
- powierzchnia powierzchni biologicznie czynnej – 1 872,00 m² +/- 20%

Ponadto w ramach inwestycji planuje się wykonanie:

- zjazdu z drogi gminnej publicznej (działka nr ewid. nr 51086/9 – ulica Kpt. Aleksandra Bednarczyka;
- realizacja dojeżdż i dojazdów, parkingu naziemnego;
- uzbrojenie terenu w projektowane przyłącza:
 - wodociągowe;
 - kanalizacyjne;
 - elektroenergetyczne;
 - gazowe;
- kontener na odpady bytowe.

Obecnie teren, na którym będzie realizowana inwestycja stanowi powierzchnia biologicznie czynna. Działka jest niezabudowana i nieogrodzona. Obszar porośnięty jest

roślinnością trawiastą, pojedynczymi krzewami. Po realizacji planowanej inwestycji zakłada się założenie trawników i lokalizację zieleni niskiej lub wysokiej.

W wyniku realizacji stanu faktycznego i prawnego terenu objętego inwestycją stwierdzono, iż na terenie planowanej inwestycji nie występują:

- a) Teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarze miejscowości uzdrowiskowych;
- b) Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarach objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- c) Teren planowanej inwestycji nie jest położony w obszarach pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani;
- d) Teren planowanej inwestycji nie jest położony na terenach górniczych;
- e) Teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarach udokumentowanych złóż kopalin;
- f) Teren planowanej inwestycji nie wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- g) Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w granicach parku narodowego i jego otuliny;
- h) Teren planowanej inwestycji nie jest położony w pasie drogowym;
- i) Teren planowanej inwestycji nie jest położony w obszarach przewidzianych do realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie zadań rządowych albo samorządowych;
- j) Planowane przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, o którym mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne;
- k) Przedmiotowa inwestycja nie jest planowana na terenie lub w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w Prawie Ochrony Środowiska;
- l) Na terenie planowanej inwestycji nie występują obszary i obiekty dóbr kultury współczesnej, o których mowa w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.);
- m) Na terenie planowanej inwestycji nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w przepisach Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo Geologiczne i Górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 868 z późn. zm.);
- n) Na terenie planowanej inwestycji nie występują tereny górnicze, o których mowa w przepisach Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo Geologiczne i Górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 868 z późn. zm.);
- o) Na terenie planowanej inwestycji nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w Ustawie Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.);
- p) Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.);
- q) Inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, stosowanie do przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r w sprawie

przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 71);

- r) Teren planowanej inwestycji stanowi własność prywatną;
- s) Działkę ewidencyjną nr 51085/8, obr. 5 m. Ostrołęka stanowią grunty orne klasy V (RV) o powierzchni 0,0551 ha. Działkę nr 51086/8, obr. 5 m. Ostrołęka stanowią pastwiska trwałe klasy V (PsV) o powierzchni 0,0158 ha, grunty orne klasy V (RV) o powierzchni 0,1216 ha i grunty orne klasy VI (RVI) o powierzchni 0,2336 ha. Łączna powierzchnia działki nr 51086/8, obr. 5 m. Ostrołęka wynosi 0,3710 ha.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

Powiązanie projektowanej inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. 51085/8 i 51086/8 położonych w obrębie nr 5 m. Ostrołęka przy ul. Sadowej, powiat m. Ostrołęka, województwo mazowieckie w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe. Planowana inwestycja posiada dostęp do sieci wodociągowej – najbliższa sieć wodociągowa znajduje się w ciągu ulicy Sadowej (wysokość działki ewidencyjnej nr 51087, obr. 5 m. Ostrołęka), średnica sieci 90 mm. Planowana inwestycja posiada dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej – najbliższa sieć kanalizacji sanitarnej znajduje się w ciągu ulicy Sadowej (działka ewidencyjna nr 51085/5, obr. 5 m. Ostrołęka), średnica sieci 1000 mm. Planowana inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej – najbliższa sieć elektroenergetyczna znajduje się w ciągu ulicy Sadowej (wysokość działki ewidencyjnej nr 51087, obr. 5 m. Ostrołęka), w ciągu ulicy Kpt. Aleksandra Bednarczyka (na wysokości działek ewidencyjnych nr 50874/5 i 50873/5, obr. 5 m. Ostrołęka. Planowana inwestycja posiada dostęp do sieci gazowej – najbliższa sieć gazowa znajduje się w ciągu ulicy Kpt. Aleksandra Bednarczyka (działka ewidencyjna nr 51085/9 i 51086/9, obr. 5 m. Ostrołęka) i w ciągu ulicy Sadowej (działka ewidencyjna nr 51085/8, obr. 5 m. Ostrołęka). Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych będą odprowadzone do sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi po uprzednim oczyszczeniu. Wody opadowe z dachu budynku będą odprowadzone na teren zielony stanowiący powierzchnię biologicznie czynną. Wody opadowe będą zagospodarowane w obrębie działek objętych inwestycją.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

a) zapotrzebowanie na media:

- woda: przyjęto 150 l/d na osobę (3 osoby w mieszkaniu) = 27,0 m³,
- energia elektryczna: 220 kW;
- sposób odprowadzania ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej w ul. Sadowej – działka nr ewid. 51085/5;
- niezbędna liczba miejsc postojowych: do 64 miejsc postojowych, w tym od 3 do 5 miejsc dla osób niepełnosprawnych, w tym do 32 miejsc postojowych w garażu podziemnym (50% wszystkich miejsc postojowych z terenu inwestycji – stosownie do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);
- sposób zagospodarowania odpadów – zgodnie z Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta Ostrołęka, przyjętego Uchwałą Nr 186/XXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 23 czerwca 2016 r. i zmieniony Uchwałą Nr 436/LIX/2017 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 grudnia 2017 r., stosownie do w/w przepisów prawa odpady muszą być

zbierane w sposób selektywny; do gromadzenia odpadów komunalnych selektywnie zbieranych należy stosować pojemniki w następujących kolorach: 1) pojemnik do zbiórki odpadów z tworzyw sztucznych, metali, wielomateriałowych – kolor żółty, 2) pojemnik do zbiórki odpadów ze szkła – kolor zielony, 3) pojemnik do zbiórki odpadów z papieru i tektury – kolor niebieski, 4) pojemnik do zbiórki odpadów biodegradowalnych – kolor brązowy, 5) pojemnik do zbiórki odpadów zmieszanych – kolor czarny.; w ramach realizacji inwestycji mieszkaniowej w/w pojemniki zostaną zapewnione;

- zabezpieczenie w wodę p. poż. – istniejącymi i projektowanymi hydrantami z miejskiej sieci wodociągowej posiadającej parametry zgodne z rozporządzeniem ministra w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. poz. 1030)

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

Na terenie działek o nr ewid. 51085/8 i 51086/8 położonych w obrębie nr 5 m. Ostrołęka przy ul. Sadowej, powiat m. Ostrołęka, województwo mazowieckie projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny, czterokondygnacyjny (parter + I, II i III piętro. Dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połąci do 20^o. Budynek posiada garaż podziemny jednokondygnacyjny. Projektowana maksymalna wysokość budynku: w przedziale 13,20 m – 16,50 m. Szerokość elewacji frontowej budynku (od strony ul. Kpt. Aleksandra Bednarczyka – działka nr ewid. 51086/9): w przedziale 40,10 m – 50,07 m. Długość budynku (od strony ul. Sadowej – działka nr ewid. 51085/5): w przedziale 46,95 m – 57,39 m. Wjazd na teren inwestycji planowany jest od strony południowo – zachodniej zjazdem z ulicy Kpt. Aleksandra Bednarczyka – działka nr ewid. 51086/9. Wejście dla mieszkańców przewiduje się także od strony ul. Kpt. Aleksandra Bednarczyka – działka nr ewid. 51086/9. Do garażu podziemnego projektuje się jeden wjazd po dwukierunkowej pochylni od strony południowo – wschodniej terenu inwestycji. Wejście do budynku dostępne z poziomu chodnika również od strony południowo – wschodniej. Miejsca parkingowe są zlokalizowane na terenie działki (do 32 miejsc postojowych) oraz w podziemnej kondygnacji garażowej (do 32 miejsc postojowych – 50% wszystkich miejsc postojowych, utrzymanie i dostosowanie się do wymogów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego). Na terenie działki przewiduje się miejsca dla osób niepełnosprawnych (w przedziale od 3 o 5 miejsc postojowych na terenie działki). Do projektowanego budynku przewiduje się zapewnienie dostępu dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich, poprzez chodnik prowadzący do wejścia głównego z pochylnią dla niepełnosprawnych. Na terenie działki zaprojektowano kontener na odpady bytowe zlokalizowany w południowo – wschodniej części inwestycji. Teren inwestycji ma charakter płaski. Nie planuje się znaczącej niwelacji terenu. Projektuje się wykopy pod garaż podziemny – głębokość wykopu do 2,5m.

c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

Projektowana inwestycja nie ogranicza dostępu do drogi publicznej; korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie

stwarza uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także nie powoduje zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby. Nie przewiduje się uciążliwości dla terenów sąsiednich – obszar oddziaływania nie wykracza poza granice działki inwestycyjnej. Inwestycja nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich. Projektowany budynek nie powoduje przesłaniania oraz zaciniania istniejących budynków sąsiednich i nie wprowadza ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów sąsiednich.

8. Wskazanie nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

Działka ewidencyjna nr 51086/8, obr. 5 miasta Ostrołęka – Księga Wieczysta OS10/00090490/9

Działka ewidencyjna nr 51085/8, obr. 5 miasta Ostrołęka – Księga Wieczysta OS10/00090489/9

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 ograniczenia sposobu korzystania z tej nieruchomości, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Nie dotyczy

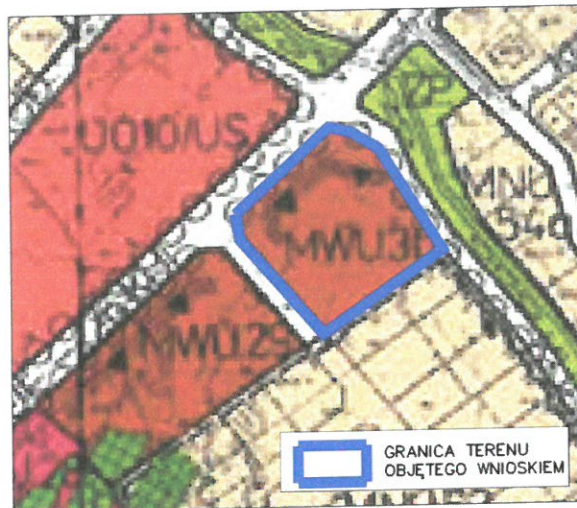
10. Wskazanie nieruchomości będących terenami śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszarów kolejowych, w przypadku których jest wymagane przejście przez nie sieci uzbrojenia terenu związanego z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą:

Nie dotyczy.

11. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Działki o nr ewid. 51085/8 i 51086/8 położonych w obrębie nr 5 m. Ostrołęka przy ul. Sadowej, powiat m. Ostrołęka, województwo mazowieckie, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce, zatwierdzonego Uchwałą Nr 118/XIX/2007 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 25 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 248 poz. 7264 z dnia 2 grudnia 2007 roku) znajdują się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MWU.30 i przeznaczonym na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rycina 2. Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska”



Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń tego planu w zakresie:

- §51 ust. 3 pkt 8 ustaleń planu miejscowego określa maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na poziomie 0,9.
Biorąc pod uwagę, że projektowany budynek będzie zlokalizowany po linii zabudowy wskazanej w planie miejscowym oraz zachodzi konieczność utrzymania ustaleń planu w zakresie umiejscowienia 50% miejsc parkingowych w garażu podziemnym, wnioskuje się o ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy dla projektowanej inwestycji mieszkaniowej na poziomie 1,4.
- §51 ust. 3 pkt 1 lit. b ustaleń planu miejscowego zapisano „w budynkach wzdłuż pierzei wyznaczonych na rysunku planu ustala się przeznaczenie parterów budynków na usługi, w innych budynkach takie przeznaczenie całości lub części parterów dopuszcza się”
Wnioskuje się o brak realizacji usług w parterze inwestycji mieszkaniowej. Brak lokalizacji usług jest wyrazem podtrzymania funkcji mieszkalnej terenów sąsiednich – tj. zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana wzdłuż ulic Goworowskiej, Agrestowej, Malinowej, Jeżynowej, Wiśniowej, Brzoskwiniowej, Kpt. Aleksandra Bednarczyka, Żniwnej, Siewnej, Żytniej, Bohaterów Monte Cassino, Sybiraków, Pomian, Tatarakowej, Kolorowej, Błękitnej i Srebrnej.

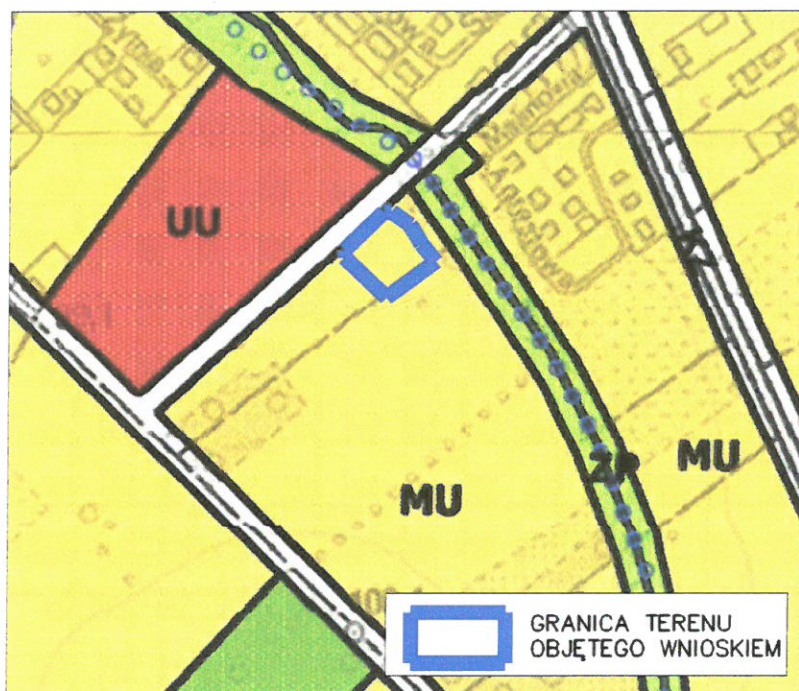
12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęka.

Działki o nr ewid. 51085/8 i 51086/8 położonych w obrębie nr 5 m. Ostrołęka przy ul. Sadowej, powiat m. Ostrołęka, województwo mazowieckie, znajdują się w terenie objętym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki” zatwierdzonym Uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr 293/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 31 maja 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 26 czerwca 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 29 grudnia 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr 538/LXXI/2018 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 18 października 2018 r., zmienionego Uchwałą Nr 25/IV/2018 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 27 grudnia 2018 r. i zmienionego Uchwałą Nr 164/XVII/2019 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 26 września 2019 r.

Dokument ten ustala następujące kierunki, wskaźniki i zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- dla terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, gdzie na warunkach określonych w planach miejscowych jako wiodąca funkcja możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do wysokości do kalenicy 12 m n.p.t lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie pojedynczych budynków lub osiedli, z usługami wbudowanymi oraz budynkami usługowymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej lub funkcjonującymi jako niezależne obiekty;
- Obszar projektowanej inwestycji nie jest również obszarem wyłączonym z możliwości zabudowy, o którym mowa Studium i przytoczonych powyżej zmianach Studium.

Rycina 3. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęka



Na podstawie w/w treści wskazano, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki” zatwierdzonym Uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr 293/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 31 maja 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 26 czerwca 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 29 grudnia 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr 538/LXXI/2018 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 18 października 2018 r., zmienionego Uchwałą Nr 25/IV/2018 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 27 grudnia 2018 r. i zmienionego Uchwałą Nr 164/XVII/2019 Rady Miasta Ostrołęka z dnia 26 września 2019 r.

II. Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej (art. 17 w/w ustawy).

1. Inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony:

a) Dostęp do drogi publicznej:

Przez dostęp do drogi publicznej rozumie się bezpośredni dostęp do drogi publicznej (np. do drogi gminnej, powiatowej, wojewódzkiej lub krajowej), dostęp pośredni na zasadzie prawa służebności przejścia i przejazdu lub dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne. Za w/w argumentacją przemawia się liczne orzecznictwo sądowe. Na uwagę zasługują następujące tezy określone w judykaturze sądów administracyjnych:

- *„Warunek przewidziany w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) będzie spełniony tylko wówczas, gdy teren ma dostęp do drogi zaliczonej do jednej z dróg wymienionych w art. 2 ustawy o drogach publicznych. Dostęp ten może być bezpośredni - jeżeli nieruchomość położona jest przy drodze publicznej lub pośredni - przez inne nieruchomości, na których albo ustanowiono służebność drogową albo stanowiących drogi wewnętrzne (drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych)...” – wyrok WSA w Gdańsku z dn. 7.09.2016 r., sygn. akt II SA/Gd 324/16;*
- *„Dostęp do drogi publicznej z nieruchomości oznacza nie tylko bezpośredni dostęp do tej drogi, ale również dostęp do niej przez drogę wewnętrzną” – wyrok WSA w Łodzi z dn. 9.10.2014 r., sygn. akt II SA/Łd 585/14;*
- *„Ustawodawca wyraźnie wskazał, że pośredni dostęp do drogi publicznej terenu inwestycji może polegać albo na ustanowieniu drogi wewnętrznej albo na ustanowieniu odpowiedniej służebności drogowej, co oznacza nie tyle faktyczny dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej, ile przede wszystkim tzw. „prawny” dostęp do drogi publicznej” – wyrok WSA w Krakowie z dn. 4.07.2014 r., sygn. akt II SA/Kr 656/14;*
- *„Przez „dostęp do drogi publicznej” należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Tylko przy ocenie bezpośredniego dostępu danego terenu do drogi publicznej należy mieć na uwadze przepisy o drogach publicznych. W przypadku natomiast innego dostępu, ustawodawca nie stawia wymagań co do rodzaju szlaku komunikacyjnego, który ten dostęp realizuje i jego parametrów technicznych. W sytuacji, gdy istnieją alternatywne możliwości dostępu, ich wybór leży w gestii inwestora” – wyrok WSA w Rzeszowie z dn. 18.12.2012 r., sygn. akt II SA/Rz 696/12;*

Powyższe orzecznictwo znajduje również odzwierciedlenie w legalnej definicji dostępu do drogi określonej w art. 2 pkt 14 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), a mianowicie przez pojęcie dostępu do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Ważąc na powyższą wykładnię legislacyjną, inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej gminnej (ulica Kpt. Aleksandra Bednarczyka – działka ewidencyjna nr 51086/9, obr. 5 m. Ostrołęka). Wskazana droga publiczna zakwalifikowana jest do kategorii dróg publicznych gminnych. Szerokość tejże drogi publicznej gminnej w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m. Parametry w/w drogi publicznej

gminnej zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych

b) Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – zgodnie z wymogami określonymi w Ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152)

- Planowana inwestycja posiada dostęp do sieci wodociągowej – najbliższa sieć wodociągowa znajduje się w ciągu ulicy Sadowej (wysokość działki ewidencyjnej nr 51087, obr. 5 m. Ostrołęka), średnica sieci 90 mm, w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej sieć wodociągowa wymaga rozbudowy i doprowadzenia jej elementów do działki ewidencyjnej nr 51085/5 oraz późniejszej realizacji przyłącza do projektowanego budynku, zgodnie z pismem Ostrołęckiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z dn. 13.02.2020 r. – znak sprawy OPWiK – DOK/762/2020 r. istnieją techniczne możliwości rozbudowy sieci wodociągowej – **załącznik nr 2 do wniosku;**
- Planowana inwestycja posiada dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej – najbliższa sieć kanalizacji sanitarnej znajduje się w ciągu ulicy Sadowej (działka ewidencyjna nr 51085/5, obr. 5 m. Ostrołęka), średnica sieci 1000 mm, w celu realizacji inwestycji konieczna jest budowa przyłącza do projektowanego budynku, zgodnie z pismem Ostrołęckiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z dn. 13.02.2020 r. – znak sprawy OPWiK – DOK/762/2020 r. istnieją techniczne możliwości realizacji – **załącznik nr 2 do wniosku**

c) Dostęp do sieci elektroenergetycznej

- Planowana inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej – najbliższa sieć elektroenergetyczna znajduje się w ciągu ulicy Sadowej (wysokość działki ewidencyjnej nr 51087, obr. 5 m. Ostrołęka), w ciągu ulicy Kpt. Aleksandra Bednarczyka (na wysokości działek ewidencyjnych nr 50874/5 i 50873/5, obr. 5 m. Ostrołęka, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa Ostrołęka z dnia 7.02.2020 r. – znak sprawy RE-3/RP/MD/165/1211/2020, 20-G6/WZD/00015 istnieją techniczne możliwości dostawy energii elektrycznej – **załącznik nr 3 do wniosku**

d) Dostęp do sieci gazowej

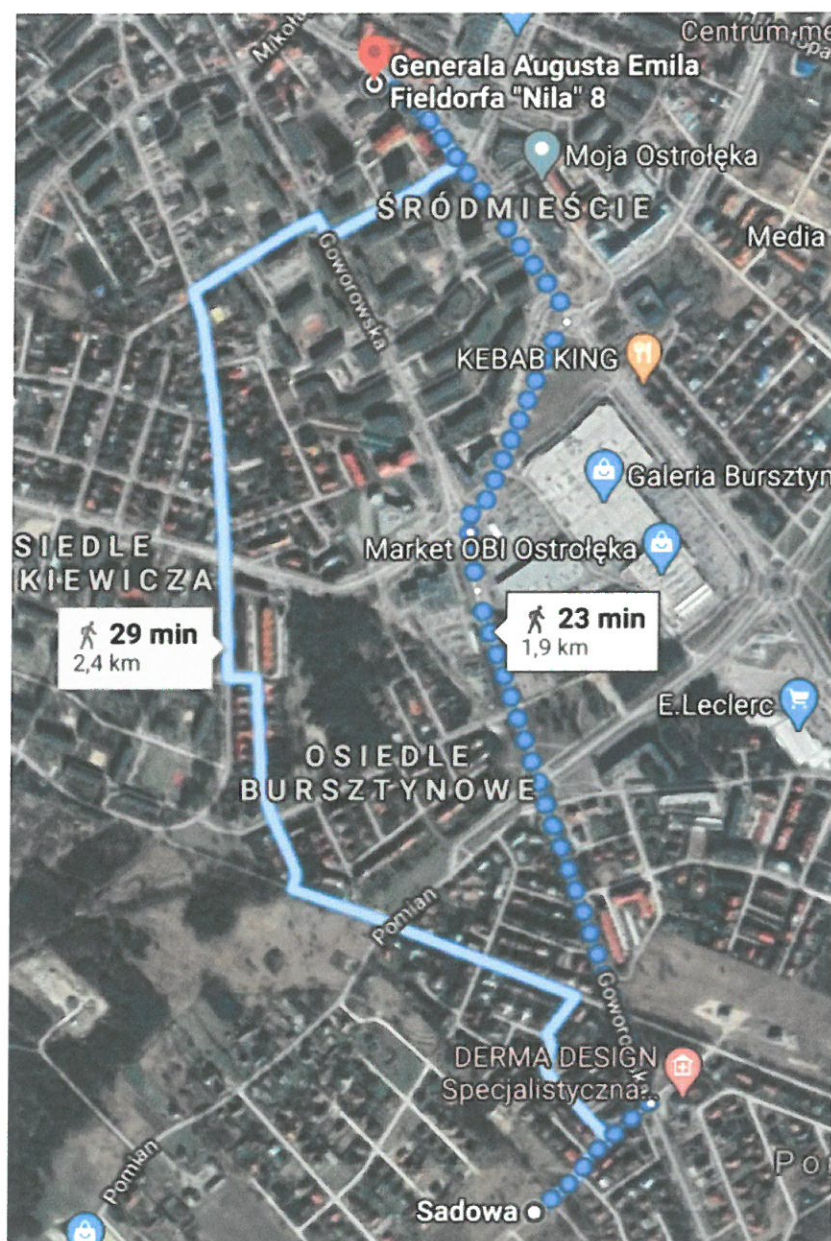
- Planowana inwestycja posiada dostęp do sieci gazowej – najbliższa sieć gazowa znajduje się w ciągu ulicy Kpt. Aleksandra Bednarczyka (działka ewidencyjna nr 51085/9 i 51086/9, obr. 5 m. Ostrołęka) i w ciągu ulicy Sadowej (działka ewidencyjna nr 51085/8, obr. 5 m. Ostrołęka), w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej wymagana jest realizacja przyłącza do projektowanego budynku.

2. Inwestycja mieszkaniowa jest zlokalizowana:

- a) w odległości nie większej niż 1 000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy o publicznym transporcie zbiorowym – stosownie do pisma Prezydenta Miasta Ostrołęka z dnia 27 lutego 2020 r. – znak sprawy WID.7223.6.2020 – **załącznik nr 4 o wniosku** oraz Ryciną 4

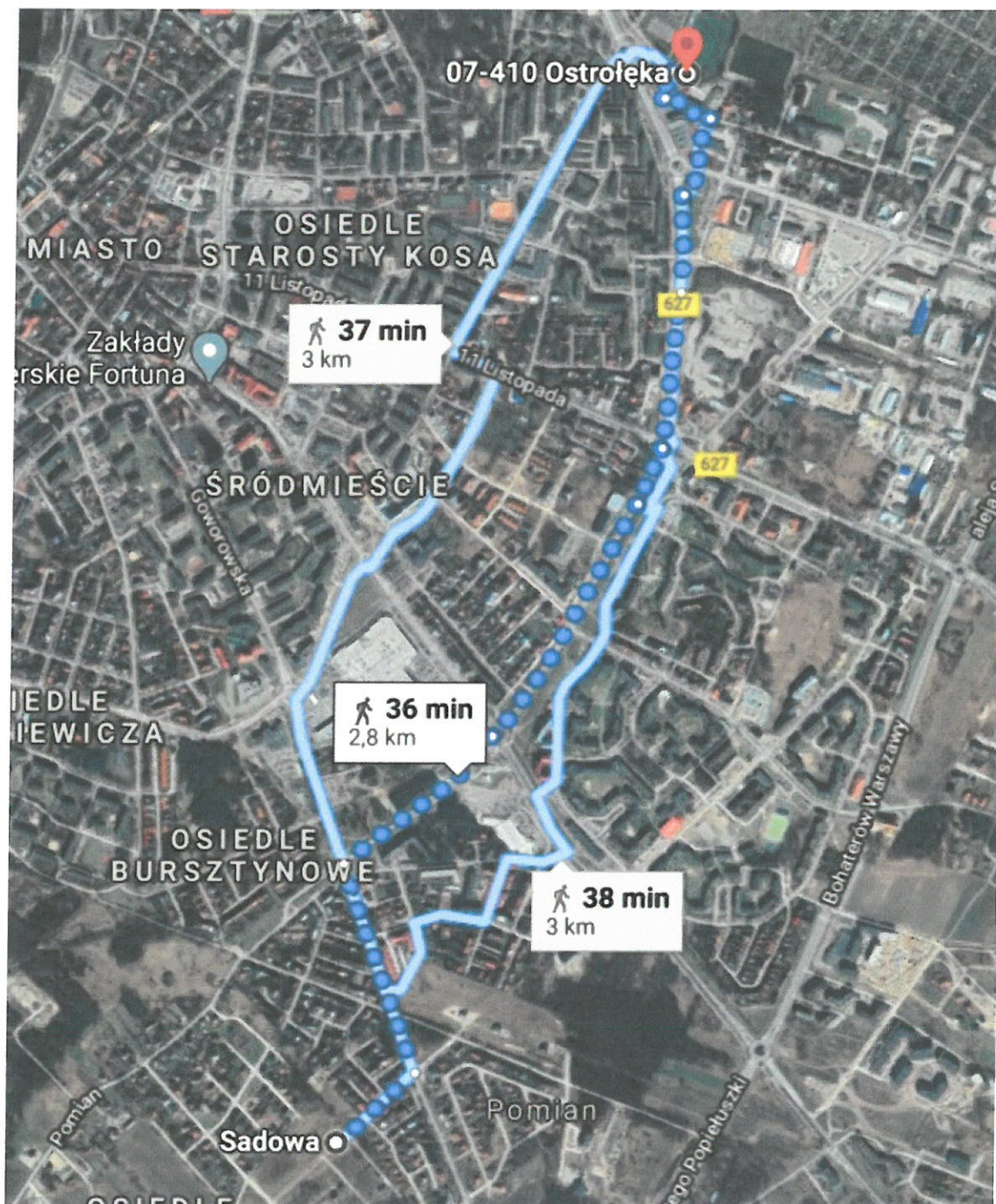
- b) Ad 2a – zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego planowany jest przystanek w odległości około 250 m od terenu inwestycji mieszkaniowej, przystanek będzie zlokalizowany w przypadku przedłużenia ul. Sadowej do ul. Żniwnej, przystanek komunikacyjny będzie obsługiwany przez linię autobusową nr 4 i będzie zlokalizowany w ciągu ul. Goworowskiej w rejonie skrzyżowania z ul. Sadową – stosownie do pisma Prezydenta Miasta Ostrołęka z dnia 27 lutego 2020 r. – znak sprawy WID.7223.6.2020;
- c) Ad 2b – odległość od Przedszkola – stosownie do zaświadczenia Prezydenta Miasta Ostrołęka z dnia 24 lutego 2020 r. – znak sprawy WO.4424.45.13.2020
- d) Ad 2b – odległość od Szkoły Podstawowej nr 1, ul. gen. A. E. Fieldorfa „Nila” 4/6 wynosi około 2 400 m lub 1 900 m

Rycina 5. Odległość od Szkoły Podstawowej nr 1, ul. gen. A. E. Fieldorfa „Nila”



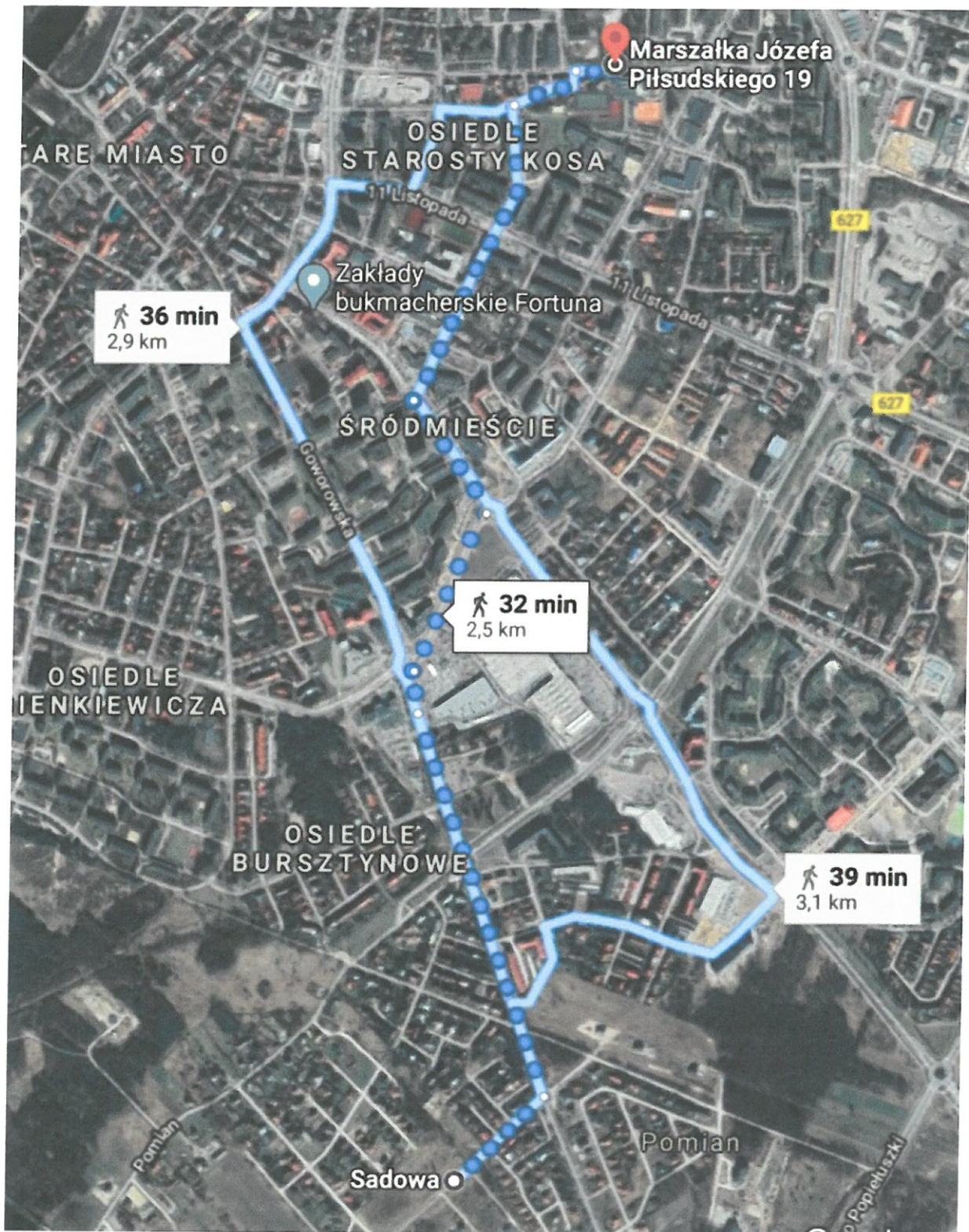
- e) Ad 4 – odległość od Stadionu Miejskiego w Ostrołęce wynosi około 2 800 m i 3 000 m

Rycina 6. Odległość do Stadionu Miejskiego w Ostrołęce



- f) Ad 4 – odległość od Parku Miejskiego przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego wynosi około 2 900 m lub 2 500 m

Rycina 7. Odległość od Parku Miejskiego przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego



6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- a) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne – **nie dotyczy**
 - b) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemne – **nie dotyczy**
7. **Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m** od budynku objętego inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust.6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust.6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie – **nie dotyczy**.
8. **Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się** jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej; **dla Miasta Ostrołęka – 52 300** mieszkańców
9. **Planowaną liczbę mieszkańców ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².**
Min. liczba mieszkańców dla 50 mieszkań pow. 2900,00 m² wyniesie = **104 osoby**
Max. liczba mieszkańców dla 64 mieszkań pow. 3500,00 m² wyniesie = **125 osób**
10. **Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4 ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.**
11. **Odległości ustalono w odniesieniu do obiektów położonych na terenie miasta Ostrołęka.**
12. **Dla miasta Ostrołęka na dzień składania wniosku nie ustalono lokalnych standardów urbanistycznych.**

III. Oświadczenia (art. 4 w/w ustawy).

Oświadczam, że inwestycja mieszkaniowa nie jest prowadzona na tym samym obszarze co inwestycje, o których mowa w:

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz.U. z 2017 r. poz.1933 oraz z 2019 r. poz.1716) w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich;
- 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz.1474 oraz z 2019 r. poz. 1716);
- 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2019r. poz.710, 730, 1214, 1979 i 2020);

- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. z 2018r. poz.1380);
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z 2019 r. poz.1554, 1724 i 2020);
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2019 r. poz.2410);
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. z 2019 r. poz.933);
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz.1537 oraz z 2019 r. poz. 2020);
- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2018 r. poz.404 oraz z 2019 r. poz. 630);
- 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz.U. z 2019 r. poz.1073 i 2020);
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście –Szczecin do głębokości 12,5metra (Dz.U. poz.990);
- 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. poz.1089 oraz z 2019 r. poz. 630 i 2020);
- 13) ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. poz. 630).

inwestycje, o których mowa w pkt 1–13, mają pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi lub inwestycjami towarzyszącymi.

PREZES ZARZĄDU

Inż. Wojciech Nosarzewski

.....
podpis wnioskodawcy

DOMO - PROJEKT

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
01-128 Warszawa, ul. Elekcyjna 19 lok. 3
NIP: 5272812275, REGON: 367680/43
KRS: 0000684803

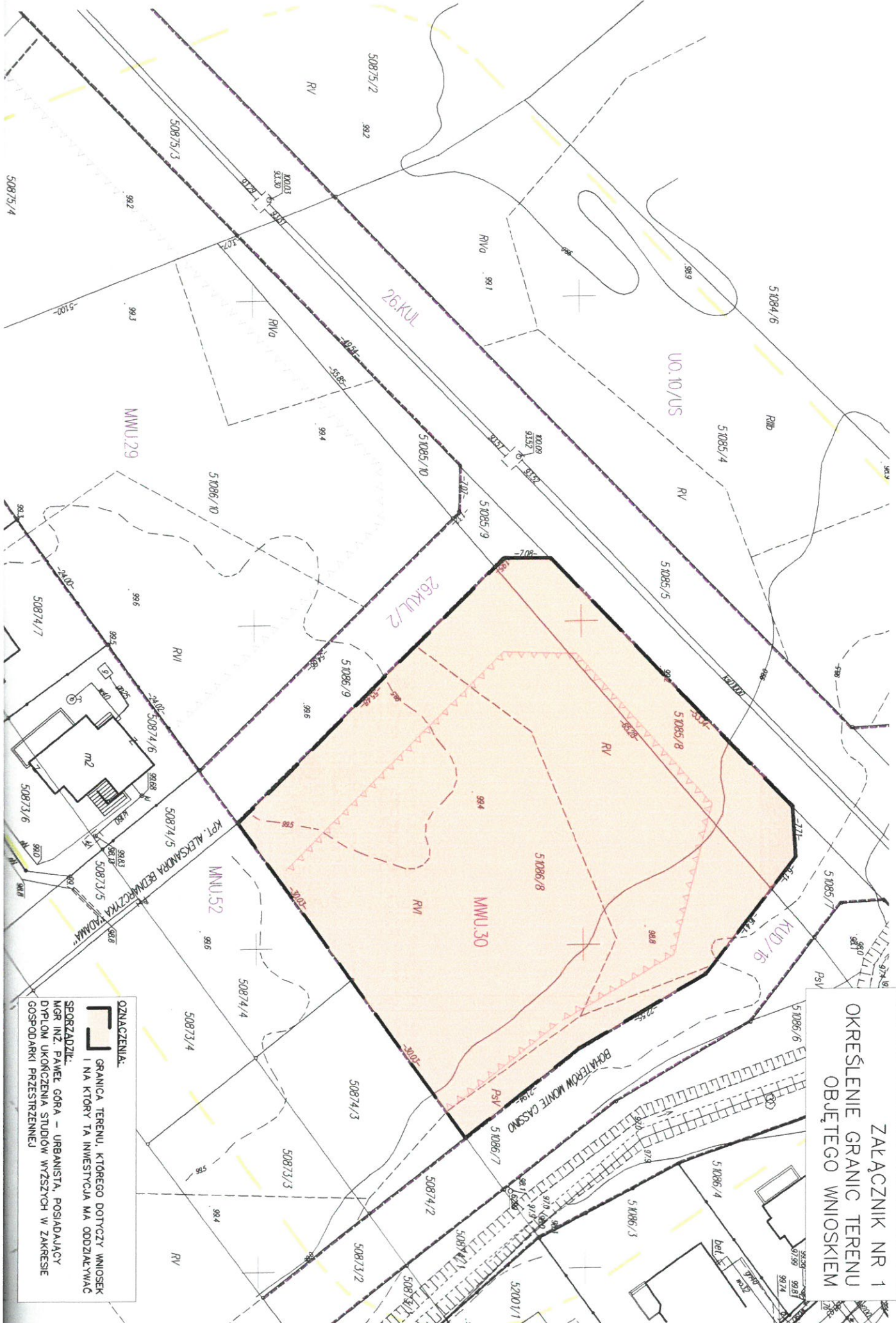
SPIS RYCIN


Rycina 1. Widok na charakter mieszkalny okolicy.....	2
Rycina 2. Wrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska”.....	7
Rycina 3. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęka.....	8
Rycina 4. Odległość od przystanku ul. Pomian	11
Rycina 5. Odległość od Szkoły Podstawowej nr 1, ul. gen. A. E. Fieldorfa „Nila”	12
Rycina 6. Odległość do Stadionu Miejskiego w Ostrołęce.....	13
Rycina 7. Odległość od Parku Miejskiego przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego	14

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1 – Określenie granic terenu objętego wnioskiem	
Załącznik nr 2 – Pismo Ostrołęckiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z dn. 13.02.2020 r. – znak sprawy OPWiK – DOK/762/2020 r.	
Załącznik nr 3 – Pismo PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa Ostrołęka z dnia 7.02.2020 r. – znak sprawy RE-3/RP/MD/165/1211/2020, 20-G6/WZD/00015	
Załącznik nr 4 – Pismo Prezydenta Miasta Ostrołęka z dnia 27 lutego 2020 r. – znak sprawy WID.7223.6.2020	
Załącznik nr 5 – Zaświadczenie Prezydenta Miasta Ostrołęka z dnia 24 lutego 2020 r. – znak sprawy WO.4424.45.13.2020	
Załącznik nr 6 - Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna	

ZALĄCZNIK NR 1
 OKREŚLENIE GRANIC TERENU
 OBJĘTEGO WNIOSEM



OZNACZENIA:
 GRANICA TERENU, KTOREGO DOTYCZY WNIOSEK
 I NA KTÓRY TA INWESTYCJA MA ODDZIAŁYWAC

SPORZĄDZIŁ:
 MGR INŻ. PAMEŁ GÓRA – URBANISTA, POSIADAJĄCY
 DYPŁOM UKOŃCZENIA STUDIÓW WZSZYCH W ZAKRESIE
 GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ



OPWiK-DOK/.../2020r.

Ostrołęka 13.02.2020r.

DOMO - PROJEKT Sp. z o.o.
ul. Elekcyjna 19 lokal 3
01 - 128 Warszawa

Dot: wydania informacji technicznej o możliwości doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków do/z projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przewidzianego do realizacji na działkach nr ewid.: 51085/8 i 51086/8 w rejonie ul. Sadowej w Ostrołęce.

Ostrołęckie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w odpowiedzi na Państwa wniosek z dnia 07.02.2020r., w w/w sprawie uprzejmie informuje, iż istnieją techniczne możliwości przyłączenia wnioskowanej inwestycji do miejskiej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

W celu umożliwienia dostawy wody i odbioru ścieków do/z terenu przedmiotowej inwestycji konieczne jest opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie infrastruktury wodociągowo - kanalizacyjnej w terenie działki nr ewid.: 51085/5, stanowiącej własność Miasta Ostrołęki na podstawie wydanych warunków technicznych przyłączenia.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Jagielski

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Załącznik nr. 3



PGE Dystrybucja S.A.

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Warszawa
Ostrołęka

ul. Targowa 37, 07-410 Ostrołęka
tel. +48 29 764 18 27, fax: +48 29 764 19 51
e-mail: re10.ow@pgedystrybucja.pl

Ostrołęka, 07-02-2020 r.

RE-3/RP/MD/165/...../2020, 20-G6/WZD/00015

DOMO-PROJEKT Sp. z o.o.
ul. Elekcyjna 19/3
01-128 Warszawa

**Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej
oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 07-02-2020 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej dla:

1. Nazwa obiektu: budynek wielorodzinny
2. Lokalizacja obiektu: Ostrołęka, ul. Sadowa, nr działki 51085/8, 51086/8, gmina Ostrołęka
3. Moc przyłączeniowa: 220 kW

informujemy, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej. Przyłączenie możliwe będzie po wybudowaniu infrastruktury elektroenergetycznej w zakresie niezbędnym do przyłączenia ww. obiektu.

Szczegółowy zakres prac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia, które zostaną wydane na podstawie złożonego w siedzibie PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia.

Przyłączenie realizowane będzie po spełnieniu warunków formalno-prawnych na zasadach określonych w umowie o przyłączenie.

Niniejsze oświadczenie jest ważne przez okres 1 roku od daty wydania.

Z poważaniem,

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Warszawa
Rejon Energetyczny Ostrołęka


Kazimierz Murawski

Do wiadomości:

1. RE-3

Załącznik nr. 4

MIASTO OSTROŁĘKA
Pl. Gen. J. Bema 1
07-400 Ostrołęka

Ostrołęka, dnia 27 lutego 2020 r.

WID.7223.6.2020

Pan Wojciech Nosarzewski
Prezes Zarządu
DOMO – PROJEKT sp. z o.o.
ul. Miła 37
06-300 Przasnysz

Odpowiadając na wystąpienie pismem z dnia 20.02.2020 r. w sprawie wydania zaświadczenia w sprawie odległości przystanku komunikacyjnego od miejsca inwestycji mieszkaniowej planowanej na działkach o nr ewid. 51085/8 i 5186/8 w Ostrołęce, uprzejmie informuje co następuje.

W odległości **około 600 metrów** od planowanej inwestycji lokalizowanej na działkach o nr ewid. 51085/8 i 51086/8 znajdują się przystanki komunikacyjne linii nr 18 usytuowane w ul. Pomian w rejonie skrzyżowania z ul. Żniwną. Przystanki te obsługiwane są przez Miejski Zakład Komunikacji w Ostrołęce. Jednocześnie informuję, że w przypadku przedłużenia ulicy Sadowej w kierunku ulicy Żniwnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego najbliższy istniejący przystanek komunikacyjny linii nr 4 znajdujący się w ul. Goworowskiej w rejonie skrzyżowania z ul. Sadową oddalony będzie o około 250 metrów od przedmiotowej inwestycji.

PREZYDENT MIASTA


Tomasz Kulik

Załącznik nr. 5

MIASTO OSTROŁĘKA
Pl. Gen. J. Bema 1
07-400 Ostrołęka

Ostrołęka, dnia 24 lutego 2020 r.

WO.4424.45.13.2020

Pan

Wojciech NOSARZEWSKI

Prezes Zarządu

DOMO-PROJEKT Sp. z o.o.

ul. Elekcyjna 19 lok. 3

01-128 Warszawa

Stosownie do przepisów art. 17 ust. 3, w związku z ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 ze zm.) zaświadcza się, że Szkoła Podstawowa Nr 1 im. Stanisława Jachowicza w Ostrołęce, ul. gen. A. E. Fieldorfa „Nila” 4/6 jest w stanie przyjąć nowych uczniów – minimum 10 osób, zamieszkałych przy ul. Sadowej, która znajduje się w obwodzie tej szkoły (zał. nr 1 do uchwały Nr 101/IX/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie ustalenia planu sieci publicznych szkół podstawowych prowadzonych przez Miasto Ostrołęka oraz określenia granic ich obwodów od dnia 1 września 2019 roku).

Zgodnie z art. 31 ust.6 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz. U. z 2019 r. poz. 1148 ze zm), dzieci w wieku 3-5 lat mają prawo do korzystania z wychowania przedszkolnego w przedszkolu, oddziale przedszkolnym w szkole podstawowej lub innej formie wychowania przedszkolnego. Miasto Ostrołęka ma obowiązek zapewnić dzieciom miejsca w tych w placówkach.



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

TYTUŁ PROJEKTU	BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z PODZIEMNYM GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM		
ZAWARTOŚĆ	<ul style="list-style-type: none"> • Część opisowa • Załącznik graficzny <ul style="list-style-type: none"> - struktura zabudowy i zagospodarowania terenu - przebieg głównych sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych • Wizualizacje proponowanej zabudowy 		
LOKALIZACJA	Działki NR <u>51085/8, 51086/8</u> obręb ewid.nr 5, m Ostrołęka przy Sadowej, powiat m. Ostrołęka, województwo mazowieckie		
INWESTOR	DOMO – PROJEKT SP. Z O.O. Ul. Elekcyjna 19 lok. 3 01-128 Warszawa		
ZAKRES OPRACOWANIA	IMIĘ I NAZWISKO PROJEKTANTA, SPRAWDZAJĄCEGO	NR UPRAWNIEŃ	PIECZĄTKA PODPIS
Projektant architektury	mgr inż. arch. Marta Opalach	MA/045/18	

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z podziemnym garażem wielostanowiskowym, drogą wewnętrzną i miejscami parkingowymi na działkach nr ewid. 51085/8 i 51086/8 położonych w obrębie nr 5 m. Ostrołęka przy Sadowej, powiat m. Ostrołęka, województwo mazowieckie.

INWESTOR I ZLECENIODAWCA

DOMO - PROJEKT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą UL. ELEKCYJNA 19 /3, WARSZAWA 01-128, NIP: 5272812275, REGON: 36768074300000

PODSTAWA OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- umowa z inwestorem
- wizja lokalna
- Prawo Budowlane

KONCEPCJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNA

2.1. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Teren inwestycji położony jest na działkach nr ewid. 51085/8 i 51086/8 położonych w obrębie nr 5 m. Ostrołęka przy Sadowej, powiat m. Ostrołęka, województwo mazowieckie.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu rozmieszczona jest zabudowa o strukturze mieszanej. Od strony północno- wschodniej dominują budynki o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej.

W zakresie struktury funkcjonalnej planowana inwestycja zakłada realizację jednego budynku o funkcji podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej z garażem podziemnym. Projekt zagospodarowania terenu zakłada usytuowanie obiektu na działce zgodnie z obowiązującą linią zabudowy zawartą w planie miejscowym oznaczonym symbolem 30MWU.

Wokół budynku zaplanowano urządzenie dróg wewnętrznych dojazdowych do garażu i miejsc postojowych zewnętrznych oraz dojść pieszych do wejścia głównego. Na terenie od strony południowej zostaną też zlokalizowane miejsca postojowe zewnętrzne dla obsługi budynku, dla mieszkańców i osób przebywających czasowo, oraz osób niepełnosprawnych, w ilości do 32 stanowisk. Pozostałe miejsca dla mieszkańców zostaną zlokalizowane w garażu podziemnym zawierającym do 32 stanowisk. Na terenie inwestycji od strony południowej zaplanowano stworzenie elementów małej architektury, uporządkowanej zieleni w postaci trawnika i drzew ozdobnych oraz oświetlenie całego terenu. Mając na celu stworzenie urządzonej przestrzeni rekreacyjno- wypoczynkowej dla mieszkańców budynku. Do całego obiektu będzie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych chodnikiem bezpośrednio z poziomu terenu, oraz poprzez odpowiednią windę przystosowaną do przewozu tych osób na każdą kondygnację użytkową.

Struktura funkcjonalna budynku zakłada rozmieszczenie poszczególnych funkcji na 5

kondygnacjach (jednej podziemnej i czterech nadziemnych). Na poziomie -1 będzie znajdował się garaż wielostanowiskowy oraz pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie. Natomiast kondygnacje powyżej (kondygnacje 1,2,3,4,) przeznaczono na lokale mieszkalne. W ilości od 50 do 64. Wielkość lokali od 38 m² do 70 m². Obiekt będzie charakteryzował się dużymi przeszkleniami okiennymi i spokojną, przejrzystą architekturą. Kolorystyka budynku będzie nawiązywać do otaczających ją obiektów. Cały układ inwestycji będzie wpisywał się w otaczającą zabudowę. Projektowana maksymalna wysokość budynku: do 16,50 m. Szerokość elewacji frontowej budynku (od strony ul. Kpt. Aleksandra Bednarczyka – działka nr ewid. 51086/9) – ok 45,52 m. Długość budynku (od strony ul. Sadowej – działka nr ewid. 51085/5) – ok. 52,17 m.

Bilans terenu przedstawia się następująco:

- a) powierzchnia terenu inwestycji (nr ewid. 51085/8,51086/8) – 4 241,00 m² +/- 20%
- b) powierzchnia zabudowy – 1 254,00 m² +/- 20%
- c) powierzchnia drogi dojazdowej z placem manewrowym – 1 115,00 m² +/- 20%
- d) powierzchnia powierzchni biologicznie czynnej – 1 872,00 m² +/- 20%

Strukturę zabudowy i zagospodarowania terenu pokazano na załączniku nr 1.

2.2. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Inwestycja zakłada realizację na działce jednego budynku o funkcji podstawowej zlokalizowanego w układzie kompozycyjnym dostosowanym do gabarytów i kształtu nieruchomości. Budynek został usytuowany na działce zgodnie z warunkami terenowymi, w odpowiednich odległościach od granicy działki. Ujednolici tym samym układ urbanistyczny tej części miasta. Ze względu na lokalizację przy skrzyżowaniu ulic oraz swoją dynamiczną formę architektoniczną będzie stanowił swoistą dominantę na tym terenie zabudowy.

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

Sieci uzbrojenia terenu przebiegają w pasach drogowych ulic przylegających bezpośrednio do terenu inwestycji:

- ul. Sadowej:

- sieć wodociągowa DN 90 mm żeliwo- z niej zostanie wykonane przyłącze wody do projektowanego budynku
- sieć energetyczna podziemna enN- z niej zostanie wykonane przyłącze energii elektrycznej do projektowanego budynku
- sieć gazowa gn 63 - z niej zostanie wykonane przyłącze gazu do projektowanego budynku.
- sieć kanalizacji sanitarnej DN 1000- z niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji sanitarnej do projektowanego budynku

- ul. Bohaterów Montecassino:

- sieć kanalizacji deszczowej DN 300 zostanie zaprojektowana kanalizacja deszczowa do projektowanego budynku.

Główne drogi publiczne i wewnętrzne:

- układ dróg wewnętrznych i publicznych został przedstawiony na załączniku nr 1 tj. projekt zagospodarowania terenu

2.4. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projekt nie zakłada etapowania inwestycji. Przewiduje się jeden etap realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.5. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.

Planowana inwestycja, układ budynku, jego forma architektoniczna i rozmieszczenie na działce zostanie wkomponowane w istniejącą przestrzeń urbanistyczną tej części miasta, inwestycja zostanie zintegrowana przestrzennie z terenami otaczającymi zarówno w zakresie funkcji jak kompozycji architektonicznej oraz powiązań komunikacyjnych (samochodowych i pieszych) otaczającą zabudową. Nowo projektowane ciągi piesze na terenie działki zostaną płynnie połączone z istniejącymi ciągami komunikacji publicznej tak, aby jeszcze usprawnić komunikację pieszą w tej części miasta. Drogi wewnętrzne zostaną połączone z ulicami zbiorczymi za pomocą 1 zjazdu publicznego, co umożliwi bezkolizyjny wjazd i wyjazd z planowanej inwestycji na drogę ogólną. Nowy budynek wypełni swoistą lukę pomiędzy układem zabudowy mieszkalnej wzdłuż ważnej arterii miejskiej ulicy Sadowej. Doprowadzi do scalenia obiektów o podobnej funkcji, kształtując harmonijny układ zabudowy o charakterze pierzejowym. Usytuowany na działce dłuższym bokiem do ulicy sadowej.







MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
MA-3075
Nr upr. MAZ/45/18
M. P. Patała
ARCHITEKT
IARP





STUDIO ARCHITECTURAL
KRYGOWA 12
MA-30
Nr upr. MA
M
O
ARCHITECT
STUDIO



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: 155/MAOKK/2018
Nr uprawnień: MA/045/18

Warszawa, dnia 21 czerwca 2018r.

DECYZJA nr 127/MAOKK/2018

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2013r. poz.932 z późn. zm.) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017r., poz. 1257 tj.)

stwierdza się, że

Pani mgr inż. arch. Marta Opalach

urodzona w dniu 04 października 1980 r. w Przasnyszu

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

**Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania
samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej:**

1. projektowanie, sprawdzanie projektów budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego
2. sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od powyższej decyzji przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przewodniczący OKK MAOIA RP arch. Janusz Pachowski

Zastępca Przewodniczącego OKK MAOIA RP arch. Andrzej Sowa

Sekretarz OKK MAOIA RP arch. Elżbieta Dziubak

Członek OKK MAOIA RP arch. Ewa Kaźmierczak

Członek OKK MAOIA RP arch. Dorota Bujnowska - Cechniak

Członek OKK MAOIA RP arch. Andrzej Nasfeter

Członek OKK MAOIA RP arch. Stanisław Stefanowicz

Członek OKK MAOIA RP arch. Jolanta Ukleja

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Marta Opalach
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (po uprawnieniu się decyzji)
3. Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP (po uprawnieniu się decyzji)
4. a/a



Handwritten signatures of the members of the Commission and the applicant, with corresponding dotted lines for names. A red circular stamp is visible at the bottom right, containing the text: 'MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP', 'nr upr. MA/045/18', and 'Marta Opalach'.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Marta OPALACH

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MA/045/18**, jest wpisana na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-3075**.

Członek czynny od: 21-08-2018 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 18-09-2019 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2020 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MA-3075-B9F2-A4B9-31DA-B3Y2

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

