



Warszawa, 20 grudnia 2019 roku

SPV K2 Sp. z o.o.

ul. Solec 18 lok U13

00-410 Warszawa

P. D. Siemka
24.12.2019

Pan Sławomir Sumka

Wójt Gminy Stare Babice

ul. Rynek 32

05-082 Stare Babice

Do wiadomości:

Pan Henryk Kuncewicz

Przewodniczący Rady Gminy Stare Babice

W imieniu spółki SPV K2 Sp. z o.o., na podst. art.17 ust. 16 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w brzmieniu:

„Do czasu podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 4, inwestor może modyfikować wniosek, o którym mowa w ust. 1. Modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień. W przypadku modyfikacji wniosku przepisy ust. 1-15 stosuje się.”

dokonuję modyfikacji Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr 180 w miejscowości Janów, gm. Stare Babice.

Dokument przesyłam w załączeniu.

Z poważaniem

Michał Ronia

Urząd Gminy Stare Babice

2019-12-23 12:20:39

22934/2019



380810

Załącznik nr 1

do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na budowie zespołu 11 budynków mieszkaniowych wielorodzinnych 8 lokalowych oraz budowie budynku oświaty- budynek przedszkolno-szkolny wraz niezbędną infrastrukturą w gminie Stare Babice, miasto Janów, dz.nr ew. 180.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

sporządzona w myśl art.6 ust.2 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, określanie podstawowych funkcji i zagospodarowania terenu

Projektowana inwestycja obejmuje zabudowę o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, uzupełnionej zabudową oświatową w postaci oddziału przedszkolnego, zapewniającą pobyt dla trzydziestu dzieci, oraz szkoły podstawowej dla uczniów w ilości stu czterdziestu czterech, w pierwszej kolejności zamieszkujących na terenie planowanej inwestycji, z możliwością przyjęcia dzieci również z terenu gminy Stare Babice. Miejsca postojowe naziemne spełniają zapotrzebowanie dla mieszkańców projektowanego osiedla oraz dla użytkowników budynków oświaty – przedszkola i szkoły. Zagospodarowanie terenu obejmuje dojścia i dojazdy do budynków, tereny zieleni urządzonej na gruncie rodzimym, właściwą dostępność do mediów.

Budynki mieszkalne wielorodzinne w 100% zajmują lokale mieszkalne. Dla objętego wnioskiem zamierzenia ilość lokali mieszkalnych wynosi 88. Inwestor w ramach inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycją towarzyszącą wybuduje budynek oświaty – budynek szkolno-przedszkolny:

- 1 miejsce postojowe na 60 m² pow. użytkowej na lokal (44 lokale) ,co stanowi 44 miejsca postojowe;
- 2 miejsca postojowe na lokal o powierzchni powyżej 60 m² pow. użytkowej (44 lokale) ,co daje sumie 88 miejsc postojowych; 6% dodatkowych miejsc ogólnodostępnych- 8 miejsc postojowych;
- 10 miejsc postojowych na oddział przeszkolony, 8 miejsc postojowych na szkołę , 1 miejsce postojowe na autokar .W sumie na terenie inwestycji przewiduje się 158 miejsc postojowe dla obsługi całego zamierzenia.

Dla każdego lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 60m², projektuje się 1 miejsce postojowe na terenie i 2 miejsca dla każdego, o powierzchni użytkowej ponad 60m², co daje w sumie 140 miejsca postojowe dla obsługi inwestycji mieszkaniowej, w tym 3 przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

Wysokość i sposób usytuowania dwukondygnacyjnych budynków zapewnia dostęp do światła dziennego zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Budynek oświaty – budynek przedszkolno-szkolny W trzykondygnacyjnym budynku o powierzchni użytkowej ok.1400,00 m², zaplanowano:

- w części przedszkola dwie sale edukacyjne, każda o powierzchni 37,0m², pomieszczenie kuchni wraz z niezbędnym zapleczem.
- w części szkolnej przewiduje się jednooddziałowe wychowanie edukacyjne, tzn. osiem 18-toosobowych klas po jednym roczniku.

Dla obsługi projektowanego budynku oświatowego zaprojektowano 20 miejsc postojowych na terenie inwestycji, po 10 z przypisaniem dla każdej z funkcji.

2. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycja architektoniczna.

Układ urbanistyczny zakłada zabudowę mieszkalną wielorodzinną w formie 11 budynków punktowych wolnostojących oraz budynku oświaty – budynek przedszkolno- szkolny, nanizanych na główny ciąg pieszo-jezdny, wzdłuż którego zaprojektowano usługi uzupełniające w postaci terenów sportowych i rekreacyjnych, dostępnych dla mieszkańców gminy Stare Babice oraz zgrupowania miejsc postojowych, obsługujące planowaną inwestycję. Takie usytuowanie miejsc postojowych niweluje problem kolizji ruchu pieszego i kołowego, jednocześnie wizualnie uwalniając przestrzeń.

W celu zachowania obecnego charakteru terenu jako obszaru leśnego, układ zabudowy zaprojektowano w taki sposób, by w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan, jednocześnie uzupełniając go ogrodzeniami w postaci żywopłotów o ustalonej wysokości z gatunków rodzimych, które zapewniają poczucie bezpieczeństwa przy jednoczesnej swobodzie użytkowania. Usytuowanie budynku przedszkola i szkoły zostało uwarunkowane względami dostępności zarówno z terenu projektowanego osiedla, jak i istniejącej okolicznej zabudowy oraz przepisami przeciwpożarowymi i Prawa Budowlanego. Budynki mieszkalne oraz budynek oświaty zaprojektowano zgodnie z przepisami §271 pkt.8, lokalizując je w odległości 12m od granicy z działką leśną.

W sąsiedztwie, prócz terenów leśnych, znajduje się istniejąca zabudowa mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinna oraz zabudowa usługowa. Koncepcja architektoniczna zakłada zabudowę o analogicznych do istniejącej zabudowy gabarytach, bez dominant, formą i charakterem nawiązującą do zabudowy jednorodzinnej.

3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg wewnętrznych, niezbędnych do obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wstępnie uzyskane warunki przyłączenia określają możliwość bezpośredniego podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej od strony ul. Sikorskiego oraz zapewnienia odbioru wód opadowych na teren własny działki z zagospodarowaniem jej w przyszłości w zbiorniku wodnym, przewidywanym do wykorzystania w celach rekreacyjnych oraz do podlewania zieleni istniejącej i projektowanej na terenie. Ze względu na bliskość terenów wojskowych - Forty Radiowa, sieci infrastruktury technicznej będą zlokalizowane od strony ul. Radiowej albo w inny, ustalony z gestorami, sposób.

4. Etapowanie realizacji

Przewiduje się, że inwestycja o powierzchni 1,999 ha we wskazanej lokalizacji na terenie będzie wykonana jednoetapowo. W jej skład będzie wchodzić 11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych dwukondygnacyjnych oraz część infrastruktury towarzyszącej, w skład której wchodzić będzie budynek przedszkolno-szkolny oraz infrastruktura techniczna (przyłącza - media) zaprojektowana na terenie dz. nr ew. 180.

5. Powiązania przestrzenne we wskazanej, proponowanej zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

Działka nr ew. 180 zlokalizowana jest w miejscowości Janów, graniczącej z Dzielnicą Bemowo m.st. Warszawy, gdzie w najbliższym sąsiedztwie znajdują się budynki jednorodzinne, wielorodzinne i usługowe.

Zgodnie ze stanem z 2007 roku teren inwestycji znajduje się na obszarze gleb antropogenicznie określonych jako gleby "inicjalne". Są to gleby zdegradowane, będące "inicjalnymi" po rekultywacji.

Na terenie działki wykonano badania odkrywkowe, które pozwoliły na potwierdzenie powyższego, co świadczy o małej urodzajności gleb, a co za tym idzie, braku możliwości rekultywacji terenów jako leśnych.

Inwestycja mieszkaniowa lokalizowana jest na terenach w ewidencji gruntów wykazanych jako grunt zabudowany i zurbanizowany Bi (inne tereny zabudowane), utwardzony przez poprzedniego właściciela placami manewrowymi, nasypami, budowlami itp. Na terenie inwestycji funkcjonował fort, powstały jako jeden z czterech planowanych i wzmacniający zachodni fragment Twierdzy Warszawa. W 1909 roku wydany został rozkaz o jej likwidacji, jednak w Forcie IIA nie dokonano poważniejszych wyburzeń. W okresie międzywojennym, od 1922 roku mieściły się tutaj radiostacje Radiotelegrafu Transatlantyckiego (stąd nazwa: Radiowo). Od zakończenia wojny fort zajmowały jednostki Wojska Polskiego, w związku z czym jest on niedostępny dla zwiedzających ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Działka nr ew.180 służyła jako teren szkolenia wojsk oraz zaplecza, na którym do dnia dzisiejszego znajdują się pozostałości zabudowań wojskowych wraz z podziemną infrastrukturą, służącą celom wojskowym.

Rozbiórka istniejących jeszcze elementów zabudowy odkryje dopiero stopień degradacji działki, gdyż, na chwilę obecną nie ma możliwości wykonania pomiarów, które w sposób jednoznaczny by go określiły, zarówno w stosunku do samej działki, jak i jej otoczenia.

Projektowana inwestycja mieszkaniowa w swoim założeniu ma nie ingerować w istniejące drzewostany, stanowiące wartość ekologiczną, a poprzez dodatkowe nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych urozmaicać je i wzbogacać. Co znaczące - inwestycja obejmująca swoim zakresem niecałe 2,00ha - tylko w części wykorzystuje wzmiankowany obszar (41,5%). Co więcej, działka nr ew.180 w mieście Janów w gminie Stare Babice nie była objęta Planem Urządzenia Lasu Bemowskiego w 2000r.

PROJEKTOWANA INWESTYCJA MIESZKANIOWA:

Działka nr ew. 180 miasto Janów, gm. Stare Babice .

Dojazd do inwestycji ul. Radiową, znajdującą się na terenie m.st. Warszawa, Dzielnica Bemowo

Dane liczbowe (dane te są szacunkowe, wynikające z opracowania koncepcji zabudowy i mogą ulec zmianom w trakcie realizacji projektu budowlanego):

Ilość mieszkań	88
Powierzchnia użytkowa mieszkań	8640,0m ²
Powierzchnia użytkowa usług- usługi oświaty- przedszkolno-szkolna	około 304,5 m2

STRUKTURA ZABUDOWY:

Budynki mieszkalne wielorodzinne:

- ilość budynków: 11
- wysokość zabudowy do 10,90m, 2 kondygnacje naziemne.

Budynek oświaty-budynek przedszkolno-szkolny

- ilość budynków: 1
- wysokość – do 11,90m, 3 kondygnacje.
- usługa oświaty o charakterze nieuciążliwym, usytuowana od strony wjazdu na teren projektowanej inwestycji, uwzględniając łatwość dostępu dla użytkowników spoza obszaru zamierzenia oraz dystans, konieczny do pokonania przez dzieci i ich opiekunów, zamieszkujących projektowaną inwestycję.

ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

- obejmuje dojścia i dojazdy do budynków, zieleń urządzoną oraz infrastrukturę podziemną (sieć wodna i kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna, gazowa). Ogrzewanie budynków z kotłowni gazowych własnych, zlokalizowanych na poziomie technicznym każdego z projektowanych budynków mieszkalnych oraz dwóch niezależnych kotłowni usytuowanych w pomieszczeniach kotłowni na ostatniej kondygnacji budynku oświatowego.

działaniem w trakcie budowy będzie gromadzenie i segregowanie odpadów w miejscach ich powstawania. **Źródła oddziaływań ulegną likwidacji w ramach prac rekultywacyjnych oraz procesów samooczyszczania i regeneracji środowiska.**

Oddziaływanie długoterminowe może wystąpić jedynie w przypadku wyłączenia z użytkowania powierzchni biologicznie czynnej, przy czym warunek ten pozostaje niespełniony - planowana zabudowę projektuje się na obszarze już obecnie zabudowanym utwardzeniami i zabudową powojkową, planowanymi do rozbiórki. Projektowana inwestycja w swoim założeniu nie ingeruje w istniejące tereny zielone, zachowuje je, a wręcz wzbogaca poprzez kształtowanie nowych terenów zieleni zielenią kompensacyjną, urządzoną wokół terenów zabudowanych i utwardzonych, co wiąże się również z **brakiem negatywnych zmian w kwestii stosunków wodnych i ingerencji w układ hydrologiczny oraz nie spowoduje negatywnych zjawisk oddziaływania na bioróżnorodność.**

Ograniczeniu wpływu na środowisko mają również służyć zastosowane nowoczesne technologie.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zastosowanie w pełni sprawnych urządzeń, typu separatory substancji olejowych, osadniki, piaskowniki, i minimalizuje możliwość przedostania się zanieczyszczeń do gruntu, a tym samym do wód gruntowych.

Głównym emitorem zanieczyszczeń do środowiska mogłyby być zanieczyszczenia pochodzące z indywidualnych źródeł ciepła, stąd **wykorzystanie proekologicznych nośników energii cieplnej i rozwiązań proekologicznych w postaci nieskoemisyjnych pieców gazowych.** Emisja spalin, powstałych w trakcie prawidłowej eksploatacji kotłów gazowych spełnia wymagania obecnie obowiązujących norm.

Planowana inwestycja spowoduje nieznaczne nasilenie ruchu pojazdów na istniejących drogach i zwiększenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł komunikacyjnych a także chwilowy wzrost natężenia hałasu ze względu na ruch samochodowy. Zasięg normatywnych stężeń zależy od natężenia ruchu, a na opracowywanym obszarze nie przewiduje się, aby był on bardzo duży, ze względu na skalę inwestycji. Planuje się zastosowanie barier izolacyjnych, ograniczające poziom emitowanego hałasu i dźwięku w formie pasów zieleni izolacyjnej z nasadzeniami zieleni wysokiej czy ciche nawierzchnie jezdni.

Na planowanym terenie inwestycji nie występują żadne zasoby naturalne i dobra mineralne, nie przewiduje się także zwiększenia pola elektromagnetycznego, negatywnie oddziałującego na środowisko, w tym na zdrowie ludzi i zwierząt.

Realizację inwestycji oceniono biorąc pod uwagę oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska i ich wzajemne relacje oraz pod kątem przyjętych rozwiązań mających na celu eliminację lub minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko. **Projektowana inwestycja oddziałuje jedynie w granicy własnej działki i pozostaje bez negatywnego wpływu na środowisko.**

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

Inwestycja o powierzchni 1,999ha planowana jest w m. Janów, gm. Stare Babice na części działki nr ew. 180, uregulowanej w księdze wieczystej nr WA1P/00055369/1

8. Wskazanie nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art.35 ust.1 ustawy:
nie dotyczy

9. W sprawie art. 38 ust.1 ustawy:
nie dotyczy

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

Na terenie objętym inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice - Uchwała nr VIII/55/11 Rady Miejskiej Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011r., dla którego plan przewidywał przeznaczenie terenu jako teren leśny oraz Uchwała nr V/33/2011 z dnia 20 czerwca 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kwirynów, Stare Babice, Janów i Klaudyn. W tymże miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka przewidziana jak ZL1a, dla którego plan przewiduje teren zalesień.

Na mocy ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących planowana inwestycja nie uwzględnia postanowień planu miejscowego w zakresie przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, a także paramentów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania. Parametry te nie zostały określone w ww. uchwale.

11. Wskazanie, że planowana inwestycją nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o którym mowa w art.5 ust.4

Zgodnie z art. 5 ust.4 Ustawy inwestycja mieszkaniowa nie podlega zgodności ze studium uwarunkowań, gdyż teren ten w przeszłości był wykorzystywany jako teren wojskowy.

12. Wskazanie, że inwestycją mieszkaniowa odpowiada poniższym standardom:

1. Planowana inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony:

a. bezpośredni dostęp do drogi publicznej o szerokości nie mniejszej niż 6,0m – poprzez ustanowienie drogi koniecznej do ul. Radiowej;

b. dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacji – sieć wodociągowa i kanalizacyjna zlokalizowana wzdłuż ul. Sikorskiego w Janowie, po uzyskaniu pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej na podstawie warunków przyłączenia do sieci wydanych przez Gminne Przedsiębiorstwo "Eko -Babice" ;

c. dostęp do sieci elektroenergetycznej – na podstawie warunków o możliwości podłączenia, wydanych przez gestora ze wskazanym adresem.

2. Odległość planowanej inwestycji mieszkaniowej:

- a. od przystanku komunikacyjnego (nie więcej niż 1000m) - kierunek Stare Babice, ul. Sikorskiego- 550m;
- b. od szkoły podstawowej (nie więcej niż 3000m) - 2200m;

c. od przedszkola (nie więcej niż 3000m) - Inwestor w ramach inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycją towarzyszącą wybuduje budynek oświaty – budynek szkolno-przedszkolny, w którym zapewniona będzie opieka dla maksymalnej ilości 30 dzieci w wieku przedszkolnym oraz 144 dzieci w wieku szkolnym;

3. Zapewnienie o wychowaniu przedszkolnym dzieci i przyjęciu nowych do szkoły podstawowej na podstawie zaświadczenia Wójta Gminy Stare Babice - zał. nr 4

4. Dostęp do terenów rekreacji i sportu

Planowana liczba mieszkańców : $8640 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 =$ około 308 mieszkańców

Minimalna wymagana powierzchnia terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu dla planowanej liczby mieszkańców: $308 \text{ mieszkańców} \times 4 \text{ m}^2 = 1232 \text{ m}^2$.

Warunek wymaganej powierzchni terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zostaje spełniony poprzez udostępnienie mieszkańcom obiektów, objętych zamierzeniem jako inwestycja towarzysząca.

5. Wysokość budynków planowanej inwestycji mieszkaniowej:

Wysokość budynków w planowanej inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w postaci budynku oświaty – budynek przedszkolno-szkolny ustala się na poziomie 3 kondygnacji naziemnych dla budynku oświaty i 2 kondygnacji naziemnych dla budynków mieszkalnych. Szczegóły zabudowy przedstawione zostały w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, załączonej do wniosku.

.....