

## Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej wg art. 7 ust. 7 punkt 7

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

### 1) Zapotrzebowanie na wodę i ilość ścieków sanitarnych

Zapotrzebowanie na wodę - 3l / s

Odprowadzenie ścieków bytowych - 3l / s

Zapotrzebowanie na cele przeciwpożarowe wewnętrzne – 3 dm<sup>3</sup> / s

Zapotrzebowanie na cele przeciwpożarowe zewnętrzne – 20 dm<sup>3</sup> / s

Ilość wód opadowych

Odprowadzanie wód opadowych z terenu nieruchomości w ilości 130 l / s

Wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane na terenie własnym.

Zapotrzebowanie na ciepło – 791 kW

Zapotrzebowanie na energię elektryczną:

Zasilanie podstawowe – moc przyłączeniowa: 757 kW.

### 2) Miejsca postojowe samochodowe i rowerowe

#### Bilans miejsc postojowych

#### ➤ Miejsca parkingowe dla samochodów

Dla obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych stosuje się zapisy uchwały nr 730/VIII/58/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 września 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr 891/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna. Stosując przywołaną uchwałę, przyjęto:

- wskaźnik miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych: 1,75 mp na lokal mieszkalny,

- wskaźnik miejsc parkingowych dla lokali usługowych: 3 mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

Przyjmując powyższe wskaźniki, dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, projektuje się łącznie 269 miejsc parkingowych, w tym:

- 254 mp dla 145 lokali mieszkalnych

- 15 mp dla lokali usługowych o powierzchni użytkowej usługowej 458,75 m<sup>2</sup>.

Miejsca parkingowe w liczbie 269, wynikające z zapotrzebowania, projektuje się w garażu naziemnym wielopoziomowym, który mieści 272 mp.

#### ➤ Miejsca parkingowe dla rowerów

Dla obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych stosuje się przepisy Uchwały nr 891/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z zapisami ww. uchwały przyjęto wskaźnik liczby miejsc postojowych rowerowych dla lokali mieszkalnych i usług wynoszący:

1 stanowisko rowerowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub części budynku przeznaczonej na działalność handlową lub gospodarczą.

Dla maksymalnej powierzchni mieszkalnej wynoszącej 9000 m<sup>2</sup> liczba miejsc parkingowych rowerowych: 90

Dla powierzchni usługowej wynoszącej 458,75 m<sup>2</sup> liczba miejsc parkingowych rowerowych: 5

Zapotrzebowanie na miejsca postojowe rowerowe: 95.

Stanowiska rowerowe dla powierzchni mieszkalnej przewidziano na poziomie -1 w obrębie komórek lokatorskich. Stanowiska rowerowe dla powierzchni usługowej przewidziano na terenie, w pobliżu lokali usługowych. Dodatkowo, przy wejściach do budynków, przy placu zabaw i miejscach rekreacji na terenie,

projektuje się ogólnodostępne stanowiska rowerowe wyposażone w stojaki rowerowe.

### **3) Sposób zagospodarowania odpadów**

Miejsca do gromadzenia posegregowanych odpadów przewidziano w pomieszczeniu wbudowanym znajdującym się w poziomie parteru budynku M2+M3 (część M2) oraz w wolnostojących altanach śmietnikowych zlokalizowanych na terenie planowanej inwestycji. Powierzchnia wyznaczonych miejsc umożliwi umieszczenie kilku odpowiednio oznakowanych pojemników przeznaczonych do segregacji odpadów.

Odpady gromadzone, rozdzielone i oznakowane będą w systemie segregacji odpadów stałych, zapewniającej zbiórkę surowców wtórnych, odpadów organicznych oraz odpadów przeznaczonych na składowisko z wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych z odpadów komunalnych. Odpady wywożone i unieszkodliwiane będą przez koncesjonowane w gminie firmy w oparciu o okresowe umowy.

### **B. Planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,**

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 5 częściach nadziemnych, z lokalami usługowymi oraz budynku stanowiącego wielostanowiskowy wielopoziomowy garaż naziemny na działkach o nr ew. 17 (część działki) i 10/26 (część działki), obręb 02-01 w Konstancinie-Jeziornej. Obsługa komunikacyjna przedmiotowej inwestycji będzie realizowana, poczynając od drogi publicznej, tj. ul. Mirkowskiej, poprzez projektowany zjazd oraz drogę wewnętrzną o szerokości jezdnej 6 m na fragmencie działki nr ew. 17. Projekt zjazdu z ul. Mirkowskiej będzie przedmiotem odrębnego opracowania. Obsługa komunikacyjna piesza i rowerowa będzie się odbywać od strony ul. Mirkowskiej układem ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

Planowane budynki o funkcji podstawowej mieszkalnej to budynki niskie o IV kondygnacjach nadziemnych. Na kondygnacji parterowej budynku M2+M3, w części nadziemnej oznaczonej w załącznikach rysunkowych jako M2, a także w części podziemnej, zlokalizowano lokale usługowe o nieuciążliwym charakterze. Znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie zielonego placu i terenów rekreacyjnych, a dostęp do nich realizuje się bezpośrednio z ciągu pieszo-rowerowego oraz, w przypadku kondygnacji podziemnej, z klatki schodowej. Wszystkie budynki mieszkalne posiadają jedną kondygnację podziemną, gdzie zaprojektowano komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne. Do większości mieszkańców na kondygnacjach parterowych (+1) budynków będą przylegały ogródki.

W ramach inwestycji mieszkaniowej projektuje się również: budynek garażowy wielopoziomowy z miejscami parkingowymi w liczbie 272, miejsca gromadzenia odpadów w postaci terenowych wiat lub altan, elementy małej architektury i plac zabaw dla dzieci.

Graficzne przedstawienie koncepcji znajduje się w *Załączniku 8*.

### **C. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące ich wpływ na środowisko:**

Inwestycję mieszkaniową oraz inwestycję towarzyszącą zakwalifikowano zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 10 września 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) do następujących rodzajów przedsięwzięć:

1. § 3 ust. 1, pkt 55) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą (...)
2. § 3 ust. 1, pkt 58) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów (...)

Powierzchnia zabudowy inwestycji mieszkaniowej, stanowiącej przedsięwzięcie o rodzaju wskazanym w § 3 ust. 1, pkt 55) ww. rozporządzenia, określona zgodnie z §1, ust. 2. pkt 2) jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w tym czasowego w celu realizacji przedsięwzięcia, wynosi 18 221,00 m<sup>2</sup> (poniżej 4 ha).

Powierzchnia użytkowa budynku garażu wielostanowiskowego, stanowiącego przedsięwzięcie o rodzaju wskazanym w § 3 ust. 1, pkt 58) ww. rozporządzenia, określona zgodnie z §1, ust. 2. pkt 1) stanowiąca sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego, wynosi 8 279,59 m<sup>2</sup> (poniżej 1 ha).

W związku z powyższym projektowana inwestycja mieszkaniowa nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Projektowana inwestycja mieszkaniowa nie wpływa na środowisko oraz higienę i zdrowie użytkowników istniejących obiektów budowlanych i ich otoczenia. Uciążliwość obiektu będzie się mieścić w granicach działki. Wykluczono w projekcie stosowanie urządzeń, które wiązałyby się z generowaniem uciążliwości, takich jak: hałas, zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenie gleby, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, zarówno na terenie objętym niniejszym wnioskiem, jak i na terenach sąsiednich.

