



Warszawa, 23.04.2024 r.

**Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna**  
**Urząd Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna**  
**ul. Piaseczyńska 77**  
**05-520 Konstancin - Jeziorna**

Dotyczy: PP.6710.1.4.2024.EB

W związku z otrzymanym pismem wzywającym do uzupełnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na „Budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 5 częściach nadziemnych, z lokalami usługowymi oraz budynku stanowiącego wielostanowiskowy wielopoziomowy garaż naziemny”, złożonego przeze mnie w tutejszym Urzędzie w dn. 19.04.2024 r., przedkładam po uzupełnieniu:

1. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
2. Załącznik 2 - Rysunek przedstawiający granice terenu objętego wnioskiem;
3. Załącznik 3 - Analiza maksymalnej wysokości budynków w odległości 250m od projektowanej inwestycji;
4. Załącznik 4 - Analiza odległości od przystanków komunikacji;
5. Załącznik 5 - Analiza odległości od szkół podstawowych;
6. Załącznik 7 - Charakterystyka planowanej inwestycji - forma opisowa;
7. Załącznik 8 - Charakterystyka planowanej inwestycji - forma graficzna;
8. Opis koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik nr 6;
9. Kopię uprawnień projektanta poświadczoną za zgodność z oryginałem;
10. Zaświadczenie potwierdzające wpisanie Projektanta na listę izby samorządu zawodowego architektów poświadczone za zgodność z oryginałem;
11. Załącznik 16 - Wersja elektroniczna wniosku w zakresie uzupełnienia.

Z wyrazami szacunku,

Pełnomocnik Karol Dobrzycki

Warszawa, dnia 23.04.2024 r.

**Dane Inwestora:**

"ARCHE" S.A.  
ul. Puławska 361  
02-801 Warszawa

**Pełnomocnik:**

Karol Dobrzycki  
ul. Puławska 361  
02-801 Warszawa

**Rada Miejska Gminy Konstancin-Jeziorna**  
za pośrednictwem:

**Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna**  
ul. Piaseczyńska 77  
05-520 Konstancin-Jeziorna

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

Działając w imieniu i na rzecz spółki "ARCHE" z siedzibą w Warszawie (02-801) przy ul. Puławskiej 361, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, pod numerem KRS 0000831001 posiadającej NIP: 821-16-39-335, na podstawie art. 7 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 z późn. zm.) (dalej jako „Ustawa”), wnoszę o podjęcie uchwały ustalającej lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na:  
*„Budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 5 częściach nadziemnych, z lokalami usługowymi oraz budynku wielopiętrowego garażu” (dalej jako „Inwestycja”).*

**Art. 7 ust. 7 pkt. 1:**

Granice terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przedstawione zostały na załączniku graficznym do niniejszego wniosku stanowiącego mapę zasadniczą, wraz z określeniem obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać (załącznik nr 2). Jednocześnie wskazuję, iż oddziaływanie inwestycji nie wykracza poza zakres działek objętych niniejszym wnioskiem.

**Art. 7 ust. 7 pkt 2:**

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 8 600 m<sup>2</sup>  
Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 9 000 m<sup>2</sup>

**Art. 7 ust. 7 pkt 3:**

Planowana minimalna liczba mieszkań: 140  
Planowana maksymalna liczba mieszkań: 145

**Art. 7 ust. 7 pkt 4:**

**Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:** 458,75 m<sup>2</sup>, co stanowi 5,10% powierzchni użytkowej mieszkań, tj.:

nie mniej niż 5% maksymalnej planowanej powierzchni użytkowej mieszkań oraz

nie więcej niż 20% maksymalnej planowanej powierzchni użytkowej mieszkań, zgodnie z art. 3 Ustawy.

Dla maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań, tj. 9 000 m<sup>2</sup> dopuszczalna minimalna powierzchnia lokali usługowych wynosi 450 m<sup>2</sup> (9 000 m<sup>2</sup> x 5%) a dopuszczalna maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych wynosi 1 800 m<sup>2</sup> (9 000 x 20%).

Spełnione zostały zatem wymagania art. 3 Ustawy.

**Art. 7 ust. 7 pkt. 5:**

**Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:**

Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu:

Teren, na którym znajdują się przedmiotowe działki, jest terenem niezabudowanym, częściowo ogrodzonym i utwardzonym. Teren pokryty jest głównie nieurządzoną zielenią, trawą, krzewami i drzewami. Na terenie działek nr ew. 17 i 10/26 znajdują się istniejące drzewa o wysokich walorach przyrodniczych przeznaczone do zachowania.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego inwestycją mieszkaniową znajduje się Królewska Fabryka Papieru, która na podstawie decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 14.11.2014 r. została wpisana wraz z otoczeniem do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego.

Projektowane zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu:

W ramach Inwestycji Mieszkaniowej zostaną zrealizowane/zbudowane:

- Budynki mieszkalne wielorodzinne i budynek wielopoziomowego garażu o funkcjach wskazanych w załączniku nr 7 i 8 „Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej - część graficzna i opisowa”
- Zagospodarowanie terenu i części stropodachów, obejmujące:
  - drogę wewnętrzną oraz dojazdy do planowanych budynków
  - ciągi piesze i pieszo-rowerowe
  - elementy zieleni i małej architektury oraz drobne formy architektoniczne
  - infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi planowanej inwestycji
  - ogólnodostępne, nieogrodzone urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji i sportu

Projektowane zmiany w dotychczasowym uzbrojeniu terenu polegać będą na:

- budowie infrastruktury technicznej niezbędnej do użytkowania obiektów będących przedmiotem wniosku tzn. w zakresie przyłączy oraz sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych, teletechnicznych i ciepłowniczych objętych odrębną dokumentacją projektową,
- likwidacji fragmentarycznego ogrodzenia z powodu kolizji z projektowaną zabudową,
- likwidacji prowizorycznego utwardzenia betonowego z powodu kolizji z projektowaną zabudową,

**Art. 7 ust. 7 pkt. 6:**

**Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:**

Przewidziano wykonanie następujących sieci i przyłączy niezbędnych do rozpoczęcia użytkowania inwestycji mieszkaniowej:

- wodociągowej – proponowaną trasę przyłączy oraz sieci przedstawiono na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. Każdy budynek zostanie zasilony osobnym przyłączem. Sieć oraz przyłącza zostaną zrealizowane na terenie drogi wewnętrznej zgodnie z umową zawartą pomiędzy wnioskodawcą a Gminą Konstancin-Jeziorna. Z umowy tej wynika również, że jej realizacja zapewni możliwości dostawy określonej ilości wody do inwestycji mieszkaniowej;
- kanalizacji sanitarnej – proponowaną trasę przyłączy oraz sieci przedstawiono na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. Każdy budynek zostanie zasilony osobnym przyłączem. Sieć oraz przyłącza zostaną zrealizowane na terenie m.in. drogi wewnętrznej zgodnie z umową, zawartą pomiędzy wnioskodawcą a Gminą Konstancin-Jeziorna. Z umowy tej wynika również, że jej realizacja zapewni możliwości odbioru określonej ilości ścieków z inwestycji mieszkaniowej;
- energetycznej – proponowaną trasę przyłącza oraz sieci przedstawiono na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. PGE Dystrybucja S.A. (Oddział Warszawa, Rejon Energetyczny Jeziorna) wydała w dniu 14.11.2023 r. oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla inwestycji mieszkaniowej;
- c. o. – proponowaną trasę sieci oraz przyłączy pokazano na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. PGNiG Termika Energetyka Rozproszona Sp. z o.o. wydała w dniu 8.12.2023 r. potwierdzenie możliwości zapewnienia dostaw ciepła do projektowanego zamierzenia budowlanego;
- teletechnicznych – proponowaną trasę przyłączy pokazano na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. Realizacja po stronie dostawcy usług;
- wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo, retencjonowane i zagospodarowane w ogrodach deszczowych porośniętych roślinnością hydrofitową filtrującą;
- ewentualne kolizje sieci zostaną usunięte na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 ustawy.

**Art. 7 ust. 7 pkt 7:**

**Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej – część opisowa i graficzna stanowi załączniki nr 7 i 8 do niniejszego wniosku;**

**Art. 7 ust. 7 pkt 7a):**

**Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej;**

Wyżej opisana minimalna powierzchnia wynosi 3 836,88 m<sup>2</sup> (szczegółowe wyjaśnienie dotyczące sposobu jej obliczenia zawarto na stronie 7 w punkcie dotyczącym art. 17 ust. 4a pkt. 1 Ustawy). Projektowana powierzchnia wyżej opisanego terenu wypoczynku i rekreacji lub sportu wynosi 4 583,24 m<sup>2</sup>, co stanowi więcej niż powierzchnia minimalna wynosząca 3 836,88 m<sup>2</sup>.

**Art. 7 ust. 8:**

**Wskazanie nieruchomości, wg katastru nieruchomości lub księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:**

- część działki nr 17 z obrębu 02-01, gm. Konstancin-Jeziorna; [REDACTED]
- część działki nr 10/26 z obrębu 02-01, gm. Konstancin-Jeziorna; [REDACTED]

**Art. 7 ust. 9**

**Wskazanie nieruchomości, wg. katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, wobec których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, zgodnie z art. 35 ust. 1:**

Brak.

**Art. 7 ust. 10**

**Wskazanie nieruchomości, wg. katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, o których mowa w art. 38 ust. 1:**

Brak.

**Art. 7 ust. 7 pkt. 11:**

**Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego do niniejszego wniosku.**

Planowana inwestycja nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych, uchwalonego Uchwałą Nr 413/III/51/2002 z dnia 24 września 2002 r. Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna, ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 268, poz 6922 zmieniony następnie uchwałą nr 549/IV/35/2006 z dnia 26 czerwca 2006 r. Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna oraz uchwałą nr 152/VI/17/2011 z dnia 29 listopada 2011 r. Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna.

	<b>Zapisy MPZP (uchwała Nr 413/III/51/2002)</b>	<b>Projektowane obiekty</b>	<b>Zgodność z MPZP</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b> – oznaczony symbolem P: - tereny przemysłowe, produkcyjne jako przeznaczenie podstawowe - tereny magazynowe jako przeznaczenie podstawowe - tereny administracji jako przeznaczenie dopuszczone - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze funkcjonalnym	Budynki o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z usługami w parterze  Budynek wielopoziomowego garażu	Brak zgodności
2.	<b>Sposób zagospodarowania</b> <u>Linie zabudowy</u> – 20,0m od krawędzi jezdni ul. Mirkowskiej:	Linia zabudowy w odległości min. 12 m od krawędzi jezdni ul. Mirkowskiej	Brak zgodności
3.	<b>Wysokość zabudowy</b> - maksymalnie 12 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu	Budynki o maks. 4 kondygnacjach nadziemnych, wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu do budynku do gzymsu nad ostatnią kondygnacją - maks. 15,0 m; wysokość do kalenicy	Brak zgodności

		maks. 18,5 m	
4.	<b>W zakresie układu komunikacyjnego:</b> - 25 mp / 1000 mieszkańców - 25 mp / 1000 m2 pow. użytkowej usług	1,75 mp / lokal mieszkalny 3 mp / każde rozpoczęte 100m <sup>2</sup> pow. usługowej	Brak zgodności

**Art. 7 ust. 7 pkt. 12:**

**Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:**

Aktualnie nie został uchwalony plan ogólny gminy Konstancin-Jeziorna. W związku z tym, zastosowanie ma art. 70 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i wobec tego, stwierdzenie niesprzeczności będzie dotyczyło aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna.

**Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:**

Planowana inwestycja jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin - Jeziorna uchwalonego Uchwałą Nr 97/III/17/99 przez Radę Miejską Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 roku.

L.p	Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków	Projektowane obiekty	Zgodność ze studium
1.	<b>Strefa urbanizacji ( tereny budowlane ) - U</b>	Obiekty budowlane	Zgodność
2.	<b>Teren Ua – tereny istniejącego zainwestowania dające się zdefiniować przestrzennie, zawierające również rezerwy na uzupełnienie zabudowy</b>	Jako uzupełnienie zabudowy	Zgodność
3.	<b>Tereny istniejącego adaptowanego zainwestowania, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług nie wykraczających poza granice działki</b>	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Brak zgodności

W związku z brakiem zgodności w punkcie 3 zastosowanie będzie miał uchylony art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.), w związku z art. 70 ust. 2 Ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ), który stanowi, że do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7, i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Planowana inwestycja lokalizowana jest na terenie, który w przeszłości wykorzystywany był jako teren produkcyjny. Potwierdza to załącznik nr 18 do niniejszego wniosku.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

W odniesieniu do inwestycji objętej wnioskiem brak jest uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

#### **Art. 7 ust 7 pkt. 13**

**Wskazanie, że inwestycja odpowiada standardom urbanistycznym, o których mowa w rozdziale 3:**

- Art. 17 ust. 1 pkt. 1: dostęp do drogi publicznej  
Warunek spełniony.  
Teren objęty wnioskiem tj. część działki nr 17 i 10/26 z obrębu 02-01 Konstancin-Jeziorna posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Mirkowskiej oraz pośredni poprzez drogę wewnętrzną o szerokości 6 metrów jezdni.
- Art. 17 ust. 1 pkt. 2: dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej  
Warunek spełniony.  
Dokumenty potwierdzające możliwość przyłączenia inwestycji do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej stanowią załącznik nr 11 do niniejszego wniosku.
- Art. 17 ust. 1 pkt. 3: dostęp do sieci elektroenergetycznej  
Warunek spełniony.  
Dokumenty potwierdzające możliwość przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej stanowią załącznik nr 11 do niniejszego wniosku.
- Art. 17 ust. 2 pkt. 1: przystanki komunikacji publicznej:  
Warunek spełniony.  
W tym przypadku zastosowanie ma uchwała nr 730/VIII/58/2023, zmieniająca Uchwałę nr 891/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych, par. 1 ust. 1 punkt b – odległość inwestycji mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego lokalizuje się w odległości nie większej niż 800 m.  
Zgodnie z ostatnią publikacją Głównego Urzędu Statystycznego, liczba mieszkańców miasta Konstancin-Jeziorna wynosi 25 106.  
Przystanek komunikacji (nazwa przystanku: Konstancin-Jeziorna Osiedle Mirków 02) znajduje się przy ul. Mirkowskiej, w odległości 42 m od terenu inwestycji. Odległość od przystanku została przedstawiona na załączniku nr 4.
- Art. 17 ust. 2 pkt. 2: szkoła podstawowa:  
Warunek spełniony.  
Zgodnie z Uchwałą nr 730/VIII/58/2023, zmieniającą Uchwałę nr 891/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych, zgodnie z par. 1 ust. 1 punkt c planowaną liczbę dzieci w wieku szkolnym ustala się na 10% planowanej liczby mieszkańców.  
Dla planowanej liczby mieszkańców należy zapewnić nowe miejsca dla uczniów szkoły podstawowej w ilości nie mniejszej niż 33.  
Planowana liczba mieszkańców - 322 mieszkańców \* 10% = 32,2 → 33 mieszkańców w wieku szkolnym.

Odległość od szkoły wynosi 950 m i nie przekracza maksymalnej dopuszczalnej odległości wynoszącej 1500 m wskazanej w Uchwale nr 730/VIII/58/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dn. 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.

- Art. 17 ust. 3: zaświadczenie o możliwości przyjęcia uczniów do szkoły podstawowej:

Warunek spełniony.

Zaświadczenie Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna potwierdzające możliwość przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej stanowi załącznik nr 10 do wniosku.

- Art. 17 ust. 4: dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o pow. stanowiącej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>:

Warunek spełniony.

planowana liczba mieszkańców: 322 mieszkańców \* 4 m<sup>2</sup> = min. 1 288 m<sup>2</sup>

Zgodnie z art. 17 ust. 5 – wymóg spełniony w oparciu o ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu opisany w punkcie poniżej, którego obszar wynosi 4 583,24 m<sup>2</sup> (zgodnie z art. 17 ust. 4a punktem 1).

- Art. 17 ust. 4a pkt. 1: obszar powierzchni biologicznie czynnej stanowiący ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu:

Warunek spełniony

Obszar powierzchni biologicznie czynnej stanowiący ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi 4 583,24 m<sup>2</sup> i został przedstawiony w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, która stanowi załącznik nr 6 (rys. koncepcja zagospodarowania terenu).

Rozliczenie ww. powierzchni:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 18 221,00 m<sup>2</sup> \* 25% = 4 555,25 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia biologicznie czynna dla terenu inwestycji – 7 673,76 m<sup>2</sup> (tj. 42,11% pow. terenu).

Minimalna powierzchnia terenu, o którym w art. 17 ust. 4a pkt.1 – 7 673,76 \* 50% = 3 613,44 m<sup>2</sup>. Powierzchnia 4 583,24m<sup>2</sup> przedstawiona na koncepcji zagospodarowania terenu jest większa niż minimalna powierzchnia określona powyżej, tj. 3 613,44 m<sup>2</sup>.

- Art. 17 ust. 4a pkt 2 – minimalna liczba miejsc postojowych:

Warunek spełniony

Niezbędną liczbę miejsc postojowych na terenie Gminy określają lokalne standardy urbanistyczne zmienione uchwałą 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 (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 03 listopada 2023 r., poz. 11875, dalej: „lokalne standardy urbanistyczne”).

Zgodnie z zapisami lokalnych standardów urbanistycznych na terenie objętym wnioskiem ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc postojowych:





- liczbę miejsc postojowych niezbędnych do obsługi inwestycji mieszkaniowej realizowanej na fragmencie terenu dawnych Warszawskich Zakładów Papierniczych w Mirkowie (...), - nie mniej niż 1,75 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny (spełniono – wyjaśnienie poniżej)
- wymaganą liczbę miejsc postojowych niezbędnych do obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej, lokalizowanej poza fragmentem terenu dawnych Warszawskich Zakładów Papierniczych w Mirkowie, (...) zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały, należy powiększyć o nie mniej niż 30% (nie dotyczy – wniosek obejmuje teren Warszawskich Zakładów Papierniczych, który został określony w lokalnych standardach urbanistycznych)
- ustala się liczbę miejsc parkingowych dla rowerów niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub części budynku przeznaczonej na działalność handlową lub usługową (spełniono – wyjaśnienie poniżej)
- obiekty budowlane przeznaczone na działalność handlową lub usługową - nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (spełniono – wyjaśnienie poniżej)
- ustala się liczbę miejsc parkingowych dla rowerów niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub części budynku przeznaczonej na działalność handlową lub usługową (spełniono – wyjaśnienie poniżej)

Rozliczenie miejsc postojowych - miejsca parkingowe dla samochodów:

Dla budynków mieszkalnych projektuje się 269 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- 254 mp dla 145 lokali mieszkalnych wg wskaźnika 1,75 / 1 lokal mieszkalny

- 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 wielopoziomowym, który mieści 272 mp.

Rozliczenie miejsc postojowych - miejsca parkingowe dla rowerów:

Liczba stanowisk na rowery dla powierzchni mieszkalnej: 90 stanowisk przy powierzchni użytkowej mieszkań na poziomie 9000 m<sup>2</sup>.

Liczba stanowisk na rowery dla powierzchni usługowej: 5 przy powierzchni użytkowej usługowej na poziomie 458,75 m<sup>2</sup>.

Zapotrzebowanie na miejsca postojowe rowerowe: 95 stanowisk rowerowych.

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.

➤ Art. 17 ust. 4b – Nie dotyczy

➤ Art. 17 ust. 4c – Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.

Warunek spełniony

Szczegółowy opis został zawarty w punkcie dotyczącym art. 17 ust. 4a punkt 1 powyżej.

- Art. 17 ust. 4d – Nie dotyczy
- Art. 17 ust. 5 – wymogi, o których mowa w art 17 ust. 1, 2, 4, 4a i 4d ustawy, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji:

Art. 17 ust. 2 – realizacja w oparciu o infrastrukturę istniejącą

Art. 17 ust. 1, 4, 4a – realizacja w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji

Art. 17 ust. 4d – nie dotyczy

- Art. 17 ust. 6 i 7: wysokość budynków

Warunek spełniony

W odniesieniu do wymogów związanych z wysokością budynków zastosowanie ma Uchwała nr 891/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna zmieniona uchwałą nr 730/VIII/58/2023 w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych. Zgodnie z § 1 ust. 4 ww. uchwały budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne. Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. uchwały – jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się w istniejącej zabudowie budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 4, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku w istniejącej zabudowie. Odległość liczy się drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym lub pieszo-jezdnym.

W odległości 239 m od budynku M1 w planowanej inwestycji znajdują się w istniejącej zabudowie, budynek mieszkalny o wysokości 4 kondygnacji (ul. Mirkowska 49). Budynek o wysokości 4 kondygnacji wyznacza maksymalną wysokość budynku objętego inwestycją mieszkaniową. Załącznik nr 3 „Analiza maksymalnej wysokości budynków w odległości 250 m od budynków objętych wnioskiem” przedstawia wyżej wymieniony budynek.

- Art. 17 ust. 8: aktualna liczba mieszkańców Gminy: 25 106 osób (GUS)  
<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/tablica> (dostęp dn. 13.02.2024 r.)
- Art. 17 ust. 9: planowana liczba mieszkańców:
  - 322 – maksymalna liczba mieszkańców (9 000 m<sup>2</sup> / 28 m<sup>2</sup> = 322)
  - 308 – minimalna liczba mieszkańców (8 600 m<sup>2</sup> / 28 m<sup>2</sup> = 308)



pełnomocnik

Spis załączników:

1. Oświadczenie o braku kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
2. Rysunek przedstawiający granice terenu objętego wnioskiem oraz obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać
3. Analiza maksymalnej wysokości budynków w odległości 250 m od projektowanej inwestycji
4. Analiza odległości od przystanków komunikacyjnych
5. Analiza odległości od szkół podstawowych od projektowanej inwestycji
6. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej – część opisowa wg art. 7 ust. 7 punkt 7 Ustawy
8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej – część graficzna wg art. 7 ust. 7 punkt 7 Ustawy
9. Warunki ochrony przeciwpożarowej
10. Zaświadczenie Burmistrza Miasta Konstancin-Jeziorna o możliwości zapewnienia miejsc w szkołach podstawowych dla mieszkańców
11. Dokumenty potwierdzające możliwość przyłączenia inwestycji do poszczególnych sieci (PGE Dystrybucja S.A., PGNiG Termika Sp. z o.o., Warunki Techniczne przyłączenia wydane przez ZGK, Umowa nr IR.272.42.2023 pomiędzy "ARCHE" S.A. a Gminą Konstancin-Jeziorna w sprawie budowy sieci i przebudowy przepompowni
12. KRS Inwestora
13. Pełnomocnictwo
14. Opłata skarbową za pełnomocnictwo
15. Licencja mapy zasadniczej, na której sporządzono załączniki graficzne do niniejszego wniosku
16. Wersja elektroniczna wniosku wraz z załącznikami na dysku przenośnym typu pendrive
17. Oświadczenie o zgodności wersji elektronicznej z wersją papierową
18. Wykazanie poprodukcyjnego charakteru nieruchomości - części działek o nr ew. 17 i 10/26 z obrębu 02-01, na których planowana jest inwestycja
19. Oświadczenie w sprawie uzgodnienia dotyczącego portów i przystani morskich oraz obszarów kolejowych
20. Oświadczenie inwestora w sprawie decyzji środowiskowej + załącznik nr 1
21. Oświadczenie inwestora w sprawie porozumienia