

KF

RPP 8882-1020



Michał Gryz

07-200 Wyszków ul. Świętojańska 11, Tel. 696 737 741

Wyszków, dnia 02.04.2020 r.

ZM TRANSPORT PTM Sp. z o.o sp.k.
ul. Przemysłowa 5
07-200 Wyszków
osoba do kontaktu:
Marek Wyszyński
tel. 601-211-026

URZĄD MIEJSKI w WYSZKOWIE
Wydział Promocji, Kultury i Sportu - KANCELARIA

2020 -04- 06

Burmistrz Miasta Wyszkowa

Ilość zał.....

Podpis.....

PCN

ul. Aleja Róż 2

07-200 Wyszków

**UZUPEŁNIENIE DO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI
Z DNIA 28.01.2020 r.**

dla inwestycji polegającej na:

budowie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym - budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B”; stanowiącej jedno zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane na działkach nr ewid. 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1 w obrębie 0001, przy ul. Stefana Okrzei w Wyszkanie w granicach oznaczonych literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N na załączonej mapie zasadniczej w skali 1:500 (stanowiącej załącznik 1 do wniosku).

1. Uzupelniono wniosek o opinie sporzadzona przez rzeczoznawce do spraw zabezpieczen przeciwpozarowych wraz z warunkami ochrony przeciwpozarowej dotyczacych zapewnienia wody do celow przeciwpozarowych i dojazdu jednostek ochrony przeciwpozarowej. Na załączonym rysunku koncepcji zagospodarowania dzialek - „Zabezpieczenie p.poż. inwestycji” zlokalizowane sa istniejace hydranty pozarowe w odleglosci 21,15m pierwszy (wymagane do 75,0m) oraz 26,36m drugi (wymagane do 150,0m) od projektowanego zespołu mieszkaniowego. W załączeniu przedstawiono rowniez droge pozarowa do w/w obiektu.

zaprojektowana jest na odpowiednim do tego terenie i zgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszaków.

Bardzo ważnym jest podkreślenie, że w/w Ustawa oraz Uchwała Rady Miejskiej nie obliguje wnioskodawcy do nawiązania się w całości do istniejącej zabudowy. **Takie stwierdzenie przeczyłoby IDEI ustawy.**

4. **Analiza przesłaniania i nasłoneczniania**

Koncepcja architektoniczna omawianego przedsięwzięcia uwzględnia analizę przesłaniania i nasłoneczniania projektowanego obiektu oraz taką samą analizę na działki sąsiednie.

Odległości od działek sąsiednich, wysokości poszczególnych części projektowanego obiektu jak i usytuowanie względem stron świata zapewnia odpowiednie nasłonecznienie oraz zapewnia brak zjawiska przesłaniania.

Analiza nie jest przedstawiana we wniosku w formie szczegółowej, rysunkowej, gdyż jest to etap koncepcji. Do sporządzenia fachowych analiz potrzebny jest szczegółowy projekt budowlany.

W/w analizy przedkładane będą razem z dokumentacją projektową przy procedowaniu o pozwolenie na budowę. Nadmienię, że bez takich analiz przesłaniania i nasłoneczniania nie ma możliwości otrzymania pozwolenia na budowę.

5. **Analiza wysokości projektowanej inwestycji, wskaźnika intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej**

a) W bezpośrednim sąsiedztwie z planowanym przedsięwzięciem od strony południowej graniczy teren o przeznaczeniu mieszkalnym wielorodzinnym ozn. 1.MW, działka nr ew. 4696/13 i 4697/3 gdzie:

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi - 20% pow. dz.

(wniosek przewiduje 25% pow. działki, więc więcej zieleni)

- wysokość budynków do 6 kondygnacji – wysokość do 18m

(wniosek przewiduje 7 kondygnacji w bardzo niewielkiej części budynku zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i



2. **Wstępna analiza komunikacyjna w odniesieniu do pisma Gminnej Komisji Urbanistycznej z dnia 04.03.2020r.**

Analizowane przyległe ulice Szkolna a przede wszystkim ul. S. Okrzei są kompletnie pozbawione ruchu samochodowego. Ulica Okrzei po likwidacji dawnej mleczarni stała się „wymarłą” drogą idealnie nadającą się na takie przedsięwzięcie. Wygenerowana przez w/w przedsięwzięcie ilość samochodów osobowych zostanie rozdystrybuowana w trzech kierunkach (ul. Szkolna, ul. Okrzei w kierunku ul. Pułtuskiej oraz ul. Okrzei w kierunku ul. Serockiej).

Ilość nowych samochodów oraz możliwości istniejących ulic nie spowodują konieczności przebudowy jakiegokolwiek drogi.

Niezmiernie ważnym jest podkreślenie, że ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz Uchwała Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 listopada 2019r. nie wspomina o konieczności przeprowadzania analizy komunikacyjnej.

3. **Analiza istniejącej zabudowy sąsiadującej z projektowaną inwestycją**

Projektowany budynek wielorodzinny nawiązuje wysokością do sąsiedniej zabudowy. Od strony zachodniej istniejące budynki jednorodzinne przekryte są dachami spadzistymi co powoduje, że w rezultacie ich wysokość jest zbliżona do projektowanej inwestycji od w/w strony z uwagi na zastosowanie jako przekrycie stropodachu (dachu płaskiego).

Wizualizacja załączona do wniosku nie pokazuje spadków dachów a jedynie gabaryty i wysokość budynków. Ponadto na terenie przeznaczonym pod budynki mieszkalne jednorodzinne ozn. 1.MN dopuszcza się budynki 3-kondygnacyjne oraz wysokości do 12m. Projektowana zabudowa od strony ul. Okrzei (teren 1.MN zabudowa mieszkalna jednorodzinna) ma wysokość 10,22 m oraz 3 kondygnacje, więc mieści się w zapisach aktualnego MPZP.

Inwestycja jest w całości zgodna z ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 listopada 2019r.



realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 listopada 2019r.

W odległości ok. 210 m od inwestycji znajduje się 8-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny (od strony pn.-wsch.). Uchwała Rady Miejskiej w Wyszkanie pozwala na nawiązanie się wysokością do budynków w promieniu do 250 m. – WARUNEK SPEŁNIONY

b) Obszar planowanego przedsięwzięcia objętego wnioskiem, na terenie także ozn.

1.MW (mieszkalny wielorodzinny) od strony północnej:

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi $i=3.0$
(wniosek przewiduje $i=3.0$)
- powierzchnia biologicznie czynna 25%.
(wniosek przewiduje 25% pow. działki)

c) Obszar planowanego przedsięwzięcia objętego wnioskiem, na terenie ozn. 1.MN (mieszkalny jednorodzinny) od strony zachodniej:

- zmniejszono wskaźniki intensywności zabudowy i biologicznie czynny z uwagi na zmianę przeznaczenia terenu na mieszkalny wielorodzinny co jest spójne dla całej inwestycji.

Wszystkie wnioskowane wskaźniki nawiązują do przyległych terenów oraz wywodzą się z istniejącego wiodącego przeznaczenia wnioskowanego terenu ozn.

1.MW.

Załączniki:

1. Opinia p.poż. z dnia 16.03.2020 r.
2. Zabezpieczenie p.poż inwestycji – rysunek, skala 1:1000

PREZES ZARZĄDU
komplementariusza
Marek Wyszynski

Ostrów Mazowiecka, dnia 16.03.2020 r.

inż. Wojciech Podraszka
Rzeczoznawca do spraw zabezpieczeń
przeciwpożarowych, nr upr. 516/2009
Tel. 509-053-097

OPINIA

W odpowiedzi na pismo Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Domaniewskiej 40, 02-672 Warszawa nr WZ.0761.5.1.2020 z dnia 4 marca 2020 r., dla projektowanej inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1 w obrębie 0001 Wyszaków, zapewniona jest droga pożarowa oraz zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, dla obiektu zapewniono drogę pożarową z dostępem do 50% obwodu zewnętrznego. Droga pożarowa przebiega od ulicy Okrzei drogami wewnętrznymi do centrum zabudowy, zapewniając przejazd bez cofania oraz zapewnione są dwa odcinki drogi pożarowej o długości nieprzekraczającej 15 m, z których wyjazd możliwy jest jedynie przez wycofanie pojazdu.

Droga pożarowa ma szerokość min. 4 m, oddalona jest o 5-15 m od ścian budynku, nachylenie podłużne nie przekracza 5%, promień zewnętrznego łuku drogi pożarowej wynosi min. 11 m. Zapewnione jest połączenie wyjść z budynku z drogą pożarową utwardzonym dojściem o szerokości minimalnej 1,5 m i długości nie większej niż 50 m, w sposób zapewniający dotarcie bezpośrednio lub drogami ewakuacyjnymi do każdej strefy pożarowej.

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zostanie zapewnione dla obiektu z sieci wodociągowej w ilości 20 dm³/s z co najmniej dwóch hydrantów zewnętrznych, znajdujących się w odległościach: 21,15 m i 26,36 m od obiektu, przy wymaganych odległościach do 75 m i do 150 m od budynku.

W związku z powyższym, planowana zabudowa jest zgodna z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej.

RZECZOZNAWCA DO SPRAW ZABEZPIECZEŃ
PRZECIWPOŻAROWYCH

inż. Wojciech Podraszka Nr upr. 516/2009