

**URZĄD GMINY
w Opinogórze Górnej**

Wpłynęło

2024 -01- 04

Stanowisko ds. kancelaryjnych

Nr...90..... podpis.....

KBhome Sp. z o.o.
ul. Plac Kościuszki 5
06-400 Ciechanów
Tel.: 602-578-350

Adres korespondencyjny:

Greg project Architektura & Budownictwo
Grzegorz Michalski
ul. S.Borodzicza 1a
06-400 Ciechanów

Ciechanów dn. 02.01.2024 r.

Wójt Gminy Opinogóra Górna

ul. Zygmunta Krasińskiego 4
06-406 Opinogóra Górna

DEK, 134.2024
R105
2024.01.04 (13)

P. Styczeński
2024.01.04

WNIOSEK O USTALENIE**INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. Poz.1496), i z Uchwałą Nr 95/ XIV/66/07 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 11 grudnia 2007 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Chrzanówek, Długotąka, Dzbonie, Elżbiecin, Opinogóra Górna, Opinogóra-Kolonia, Kołaczków, Kołaki-Budzyno, Kotermań, Pomorze, Przedwojewo, Rembówko, Wierzbno, Władysławowo, Wola Wierzbowska i Zyguntowo, gmina Opinogóra Górna, występujemy z wnioskiem do gminy Opinogóra Górna o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej w Opinogóra Górna przy Adama Mickiewicza na działkach nr 61/6, 61/7, 61/8, 61/9, 61/10.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zakłada wzniesienie kompleksu dwóch czterokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, bez podpiwniczenia, z dachem dwuspadowym o małym kącie nachylenia. Przewiduje się także dedykowane miejsca parkingowe na I kondygnacji, obejmujące całą jej powierzchnię. Alternatywnie, w przypadku decyzji inwestora o wyborze mieszkań o większej powierzchni użytkowej, część pierwszej kondygnacji może zostać przeznaczona na cele mieszkaniowe. Przewidziane są również stanowiska postojowe dla osób niepełnosprawnych.

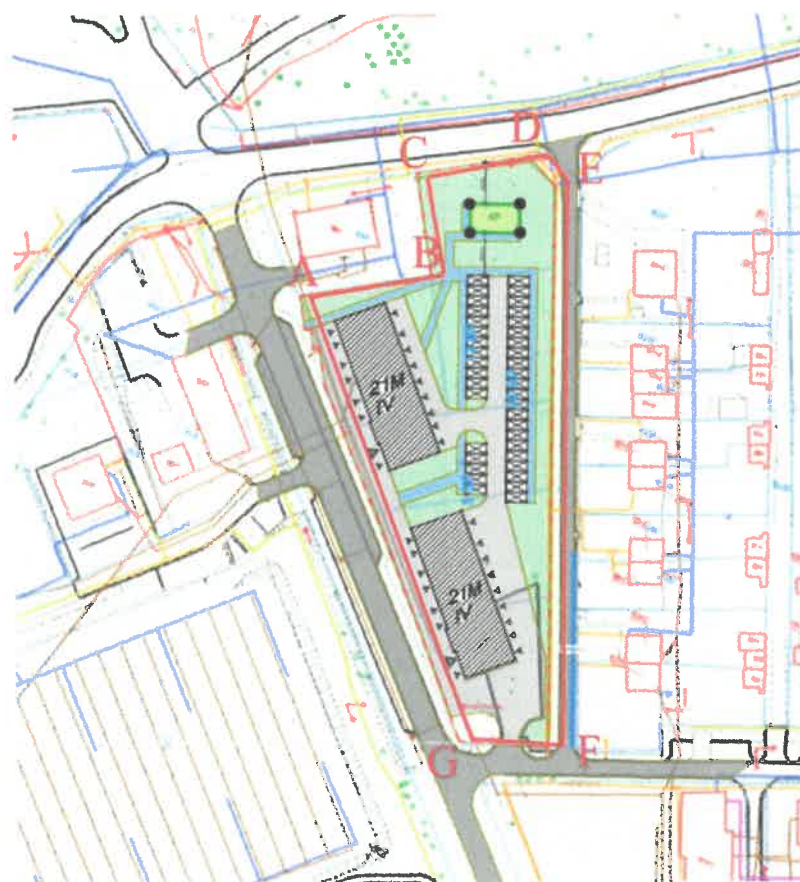
Całkowita powierzchnia planowanej inwestycji wynosi 0,56 ha. Dodatkowo, planowana

inwestycja poza budową budynku mieszkalnego przewiduje budowę infrastruktury towarzyszącej tj. wewnętrznego układu komunikacyjnego (drogi wewnętrzne i chodniki), parkingów, przyłącza wodociągowej, kanalizacyjnej, sieci gazowej, elektroenergetycznej oraz terenów rekreacyjnych.

Ponadto, projekt zakłada stworzenie jednego lub dwóch wjazdów na teren inwestycji, umożliwiających płynny dostęp do kompleksu. Planowane wjazdy zostaną odpowiednio dostosowane do zapewnienia wygodnego i bezpiecznego ruchu zarówno dla mieszkańców, jak i użytkowników przestrzeni publicznej. Ta koncepcja ma na celu minimalizację ewentualnych utrudnień związanych z lokalizacją oraz maksymalne dostosowanie inwestycji do otaczającego terenu, z poszanowaniem istniejącej infrastruktury drogowej.

I. Określenie granic terenu objętego wnioskiem:

Granica terenu planowanej inwestycji, obejmującej działki o nr ewidencyjnych 61/6, 61/7, 61/8, 61/9, 61/10, została oznaczona literami A-B-C-D-E-F-G-A oraz czerwoną linią, która stanowi załącznik do niniejszego wniosku.



II. Określenie minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi – 25 m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi -70 m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań wynosi - 3000 m²

III. Określenie minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań wynosi: 25

Maksymalna liczba mieszkań wynosi: 60

IV. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową

W ramach projektowanej inwestycji na wymienionych działkach nie przewiduje się prowadzenia działalności usługowej ani handlowej.

V. Określenie zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu:

Działki o nr ewidencyjnych 61/6, 61/7, 61/8, 61/9, 61/10 są działkami budowlanymi, wolnymi od zabudowań.

a) zagospodarowanie i użytkowanie: (istniejące / planowane / zmiany)

Obszar przewidziany pod planowaną inwestycję charakteryzuje się obecnie brakiem zabudowy oraz brakiem zadrzewienia. W celu umożliwienia realizacji projektu, niezbędna będzie niwelacja terenu, dostosowanie go do potrzeb planowanej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz infrastruktury technicznej.

b) uzbrojenie: (istniejące / planowane / zmiany)

Teren przeznaczony pod planowaną inwestycję jest w pełni uzbrojony, obejmując infrastrukturę wodociągową, gazową, kanalizacyjną oraz sieć elektroenergetyczną. Warto zaznaczyć, że niektóre elementy tej infrastruktury mogą znajdować się w granicach działki, podczas gdy inne mogą być usytuowane w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Takie rozmieszczenie zapewnia kompleksowe przygotowanie terenu do sprawnego funkcjonowania inwestycji, uwzględniając różne aspekty infrastrukturalne.

Projekt osiedla przewiduje przydzielenie miejsc postojowych w proporcji 1:1 dla każdego mieszkania. Dodatkowo proponujemy jeden zjazd z drogi publicznej, umożliwiający dostęp z

ulicy Adama Mickiewicza lub dwa zjazdy z ulic Adama Mickiewicza i Cypriana Norwida. Taka elastyczność w wyborze zjazdu pozwoli na optymalne dostosowanie infrastruktury komunikacyjnej do potrzeb mieszkańców oraz sprawnego funkcjonowania osiedla. Taka koncepcja nie tylko zapewni wystarczającą ilość miejsc parkingowych dla mieszkańców, lecz także ułatwi dostęp do osiedla oraz stworzy sprawną trasę komunikacyjną dla mieszkańców i przyjezdnych gości.

Na planowanej inwestycji przewiduje się zagospodarowanie wody deszczowej na terenie własnej działki, przy czym istnieje możliwość dwóch scenariuszy. Woda deszczowa może zostać skierowana na tereny zieleni w obrębie inwestycji, tworząc lokalny system retencji. Alternatywnie, istnieje opcja odprowadzenia wody deszczowej do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej. Ten elastyczny plan zagospodarowania wody deszczowej umożliwi dostosowanie do warunków terenowych i lokalnych potrzeb.

Planowana inwestycja posiadała będzie dostęp do sieci elektroenergetycznej poprowadzonej od istniejącej już w obrębie działki. Zasilanie budynków energią elektryczną odbywać się będzie z sieci elektroenergetycznej (projektowanej w odrębnym opracowaniu technicznym), linią kablową nN 0,4 kV, wprowadzoną do złącz kablowych zlokalizowanych przy ścianie projektowanego budynku, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydanymi przez zakład energetyczny.

W pomieszczeniach planowanej inwestycji ciepło dostarczane będzie poprzez kotłownię gazową indywidualną, zasilaną z głównej magistrali z ulicy Krasieńskiego lub przyłącza z ulicy Adama Mickiewicza. Ten system grzewczy zapewni efektywne i niezależne ogrzewanie dla każdego mieszkania, umożliwiając elastyczne zarządzanie temperaturą w poszczególnych pomieszczeniach.

VI. *Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu*

Przyłącza do planowanej inwestycji prowadzone będą od istniejącego uzbrojenia terenu (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacyjna), znajdującego się na działce Inwestora oraz bezpośrednio w jej sąsiedztwie. Wody deszczowe odprowadzone zostaną do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowywane będą na terenie planowanej inwestycji, a obsługę komunikacyjną będzie zapewniała ul. Adama Mickiewicza wraz z istniejącym zjazdem lub dwa zjazdy gdzie dodatkowo będzie usytuowany na ulicy Cypriana Norwida.

W planowanej inwestycji ciepło do pomieszczeń będzie dostarczane za pomocą indywidualnej kotłowni gazowej. Ta kotłownia będzie zasilana albo z głównej magistrali ulicy Krasińskiego, albo z przyłącza ulicy Adama Mickiewicza. Dzięki temu systemowi grzewczemu każde mieszkanie będzie miało efektywne i niezależne źródło ogrzewania, co umożliwi elastyczne regulowanie temperatury w poszczególnych pomieszczeniach.

VII. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

a) Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposobu odprowadzenia lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów.

Przewidywany sposób zaopatrzenia w wody oraz odprowadzenie ścieków:

Zaopatrzenie w wodę będzie realizowane z istniejącej sieci wodociągowej dn90 zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Zygmunta Krasińskiego biegnącej w pasie drogowym wzdłuż północnej granicy działki, objętej wnioskiem. Dostarczenie wody do budynków nastąpi poprzez przyłącza wodociągowe i wewnętrzną sieć wodociągową. Ścieki odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej na działce objętej wnioskiem.

Przewidywany sposób zaopatrzenia w ciepło:

W nowej inwestycji planuje się dostarczanie ciepła za pomocą indywidualnej kotłowni gazowej. Ta kotłownia będzie zasilana albo z głównej magistrali ulicy Krasińskiego, albo z przyłącza ulicy Adama Mickiewicza. Dzięki temu zaawansowanemu systemowi grzewczemu każde mieszkanie będzie miało zapewnione efektywne i niezależne źródło ciepła, umożliwiając elastyczne dostosowywanie temperatury w poszczególnych pomieszczeniach.

Przewidywany sposób zaopatrzenia w energię elektryczną:

Istnieje możliwość zapewnienia dostaw energii elektrycznej. Przewiduje się budowę oddzielnego złącza elektrycznego, oraz budowę wewnętrznych instalacji oświetlenia terenu.

Przewidywany sposób odprowadzania wód deszczowych:

W planowanej inwestycji planuje się wykorzystanie wody deszczowej na terenie własnej posesji poprzez przekierowanie jej na tereny zielone lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, co pozwala dostosować plan do warunków terenowych i lokalnych potrzeb.

Przewidywana ilość miejsc parkingowo-postojowych na terenie objętym wnioskiem:

Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Opinogóra Górna ustala się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych do obsługi planowanej inwestycji mieszkaniowej, dla budynków mieszkalnych — 1,0 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, zapewniających niezbędną ilość miejsc postojowych dla środków transportu w granicach własnej działki.

W projekcie zagwarantowano minimum 30 szt. miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie zewnętrznym dodatkowo minimum 15 miejsc parkingowych przewidzianych w parterze budynku, zapewniających łącznie wymaganą przez Miejscowy Plan Zagospodarowania Terenu liczbę miejsc parkingowych

Odpady komunalne, gromadzone będą w przewidzianych do tego celu zadaszonych punktach.

Standardy przestrzeni:

dostęp do drogi publicznej oraz sieci kanalizacyjnej, wodociągowej i elektrycznej - jest zapewniony

bliska lokalizacja przystanku komunikacji miejskiej (nie dalej niż kilometr), jest to odległość niespełna 350 metrów linii prostej (zgodnie z rozkładem jazdy linii 11 Opinogóra-Ciechanów-Regim)

bliska lokalizacja szkoły i przedszkola (mniej niż 3 km w obszarach mniejszych miast oraz do 1,5 km w ośrodkach wielkomiejskich, jest to blisko 500 metrów do szkoły podstawowej w Opinogóra Górna im. Z. Kasińskiego.

sw ustawie wyodrębniono również inwestycje wielorodzinne, w przypadku których określono maksymalną odległość od ośrodka czy terenu rekreacyjno - sportowego (nie więcej niż 3 km). Opinogóra Górna jest znana z pięknych obszarów rekreacyjnych, w tym parku krajobrazowego typu angielskiego o powierzchni 22 ha.

b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowiąca załącznik do niniejszego wniosku została opracowana przez biuro projektów Greg project Architektura & Budownictwo. Planowana zabudowa składa się z budynku mieszkalnego

wielorodzinnego oraz infrastruktury towarzyszącej tj. wewnętrznego układu komunikacyjnego (drogi wewnętrzne i chodniki), parkingów, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz terenów rekreacyjnych.

W sytuacji, gdy inwestor zdecyduje się na projekt przewidujący mieszkania o większej powierzchni użytkowej, istnieje opcja przeznaczenia fragmentu pierwszego piętra na cele mieszkaniowe, w aktualnym projekcie koncepcyjnym przewidziane są garaże wewnętrzne z indywidualną bramą garażową. Natomiast, na pozostałych kondygnacjach znajdują się mieszkania.

Charakterystyka zabudowy (całej inwestycji)

Powierzchnia terenu: 5600 m²

Ilość kondygnacji: 4

Ilość budynków: 2

Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych: 26,7% - 1500 m²

Maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych: 53,5% - 3000 m²

Minimalna powierzchnia zabudowy kondygnacji: 400 m²

Powierzchnia terenów utwardzonych i zabudowy wynoszą w sumie 5200 m².

Minimalna intensywność zabudowy wynosi wtedy w 0,6, przy maksymalnej możliwej 1,2 według Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu.

Powierzchnię obliczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r w sprawie szczegółowego zakresu i formy obiektu budowlanego.

Maksymalna intensywność zabudowy dla działek o oznaczeniu 19 MN/U to 1,2.

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny o czterech kondygnacjach nadziemnych z przeznaczeniem mieszkalnym. Zgodnie z paragrafem 71 pkt. 3a UCHWAŁA NR XXXI/196/2018 RADY GMINY OPINOGÓRA GÓRNA z dnia 30 stycznia 2018 r.. należy projektować budynki nie wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne. Jednak jeżeli przeanalizujemy paragraf 1 pkt. 5 Uchwały Nr 95/VII/2019 Rady Miasta Ciechanów z dnia 25 kwietnia 2019r. dopuszcza się projektowanie wyższych budynków, jeżeli takie znajdują się w istniejącej zabudowie w odległości 250m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową. Przyjmuje się wtedy wysokość najwyższego budynku mieszkalnego istniejącej zabudowy. W związku z tym, że planowana inwestycja sąsiaduje z istniejącymi budynkami wielorodzinnymi przy ul. Adama Mickiewicza 2, można wyznaczyć ilość kondygnacji na podstawie tychże budynków.

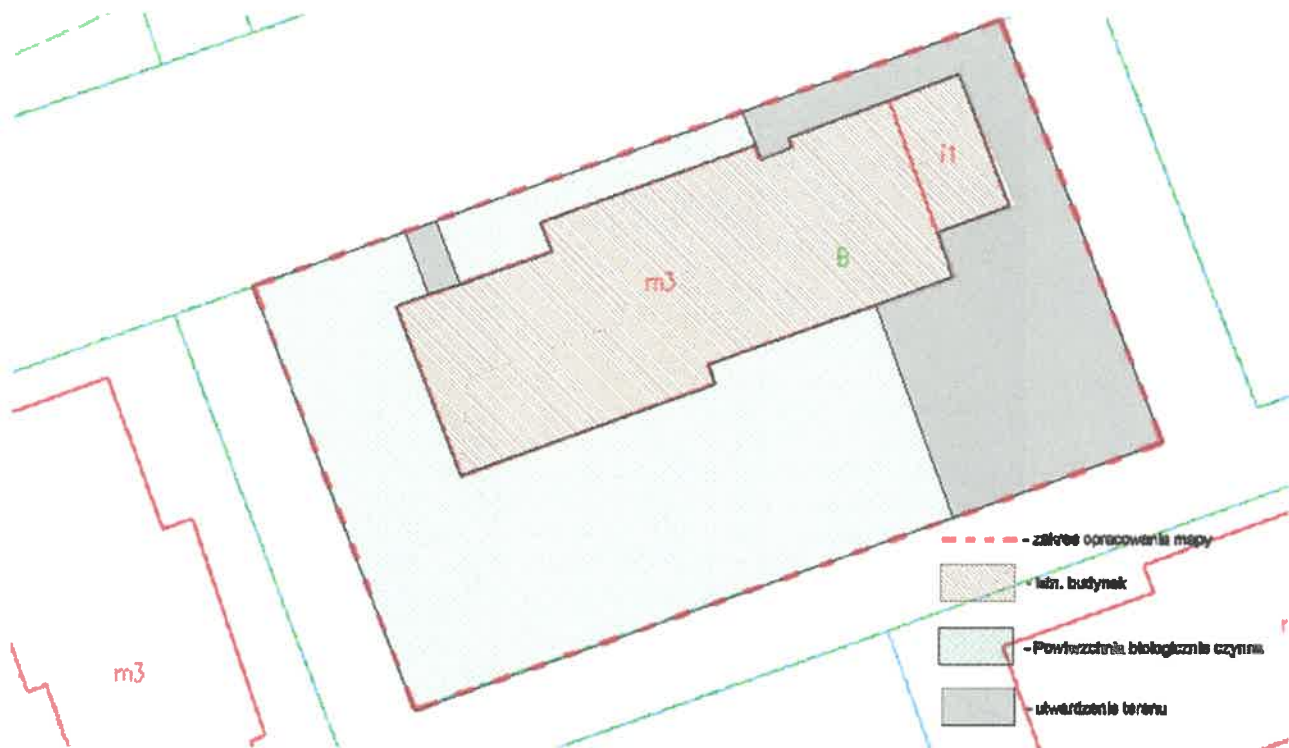
Ponadto Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wyjaśnia w paragrafie 3 pkt 17 co to jest kondygnacja podziemna — „*kondygnacji podziemnej należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego do jej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle usytuowania pod nią kondygnacji*”.

Orientacja w terenie:

Odległość pomiędzy planowaną inwestycją (na rys. A), a istniejącą obecnie zabudową wielorodzinną (na rys. B) nie przekracza 140 metrów.



Źródło: portal rządowy: geoportal.gov.pl



Powierzchnia działki: 1243m²

Powierzchnia terenów biologicznie czynnych:(589 m²)

Powierzchnia terenów utwardzonych: (267m²)

Powierzchnia zabudowy: (387m²)

Ilość kondygnacji: 4, ilość budynków: 1

Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych: 47,4% - 589 m²

Minimalna powierzchnia terenów utwardzonych: 21,5% - 295 m²

Minimalna powierzchnia zabudowy kondygnacji: 31,1 m²

Intensywność zabudowy wynosi wtedy w 1,24 .

Łączne zużycie dobowe wody - 125 [m³/dobę]

Łączna ilość odprowadzanych ścieków bytowych - 120 [m³/dobę]

Przepływ obliczeniowy ścieków deszczowych - 360 [dm³/s]

Łączna moc przyłączeniowa energii elektrycznej - 487 [kW]

Łączne zapotrzebowanie na ciepło na cele c.o. i c.w.u. - 1,14 [MW]

Łączny przepływ obliczeniowy ścieków deszczowych (z uwzględnieniem terenów utwardzonych) - 265 [dm³/s]

Poniżej zdjęcie istniejącej zabudowy z zaznaczonymi kondygnacjami budynku.



c) *Charakterystyczne parametry inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.*

	Budynek I	Budynek II	Budynek porównywany
Max. Wysokość [m]	13,0	13,0	13,6
Max. Długość [m]	40,0	40,0	32,0
Max. Szerokość [m]	14,0	14,0	12,0
Max. Ilość kondygnacji	4	4	4
Powierzchnia zabudowy budynku [m ²]	1600	1600	1560
Kształt dachu	Dwuspadowy płaski	Dwuspadowy płaski	Dwuspadowy płaski
Zużycie wody [m ³ /dobę]	155	155	125
Ilość ścieków bytowych [m ³ /dobę]	150	150	120
Moc przyłączeniowa energii elektrycznej [kW]	500	500	500
Zapotrzebowanie na ciepło na cel c.o i c.w.u [kW]	1200	1200	1140
Przepływ obliczeniowy wód opadowych (zagospodarowanie na terenie inwestycji) [dm ³ /s]	280	280	265

Planowana inwestycja zostanie wybudowana w systemie budownictwa tradycyjnego oraz co istotne, nie będzie przedsięwzięciem mogącym znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko. W związku z tym, nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Powierzchnia, która zostanie przekształcona podczas realizacji inwestycji zajmuje obszar 5600m². Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie zalicza się powierzchni zabudowy mieszkaniowej poniżej 2 ha (paragraf 3, ust. 53b).

Inwestycja nie znajduje się w pobliżu terenów ochrony przyrody, czy terenów Natura 2000. Osiedle zlokalizowane będzie z dala od parków krajobrazowych. Planowana inwestycja znajduje się w sąsiedztwie boiska piłkarskiego w odległości blisko 100 metrów oraz w odległości niespełna 500 metrów do Muzeum Romantyzmu, wpisanego do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna. W naszej ocenie sąsiedztwo to nie spowoduje żadnego zagrożenia oddziaływaniem tego przedsięwzięcia a może

jedynie spowodować wzrost zainteresowania oraz zapewnić potencjalnych turystów.

Przewidywane wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza powodowanych ruchem samochodowym, a także poziomy hałasu nie przekroczą wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach. Wody deszczowe odprowadzane będą w granicach działek inwestycji, co nie będzie powodowało oddziaływania na środowisko sąsiednich działek.

W fazach budowy na teren sąsiedni nie wpłyną żadne interakcje. Wszelkie roboty będą prowadzone w granicach działki inwestora. Przedmiotowa inwestycja nie będzie powodować obniżenia wartości sąsiednich działek i nie wpłynie na ich zabudowę oraz przeznaczenie. Podkreślić należy fakt, iż projekt został wykonany tak, aby powstałe osiedle wpisywało się w istniejące otoczenie zabudowanych działek, a zaprojektowany budynek odpowiadał wysokością istniejącej zabudowy.

VIII. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej jeżeli została złożona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycji mieszkaniową

KW nr 30317



1. OPINOGÓRA GÓRNA, obręb 0020, numer dz. 140207_2.0020.61/5
2. OPINOGÓRA GÓRNA, obręb 0020, numer dz. 140207_2.0020.61/6
3. OPINOGÓRA GÓRNA, obręb 0020, numer dz. 140207_2.0020.61/7
4. OPINOGÓRA GÓRNA, obręb 0020, numer dz. 140207_2.0020.61/8
5. OPINOGÓRA GÓRNA, obręb 0020, numer dz. 140207_2.0020.61/9
6. OPINOGÓRA GÓRNA, obręb 0020, numer dz. 140207_2.0020.61/10

IX. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej jeżeli została złożona, w stosunku do których decyzja o pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wycofać skutek, o którym mowa w art. 35 ust.1

Nie dotyczy

X. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;

Nie dotyczy

XI. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

§24. ust. 2 przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zgodnie z pkt.7 jest ona w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej

§24. ust. 4. Na terenie o którym mowa w ust 1 można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne, planowana inwestycja przewiduje dwa budynki wielorodzinne.

§24. ust. 10 ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, dla zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi na 60% - przewidziana inwestycja jest budynkiem wielorodzinnym.

a) §24. ust. 11 ustala się wysokość projektowanej zabudowy

- a) Maksymalna wysokość projektowanych budynków mieszkalnych liczona od powierzchni terenu do kalenicy nie powinna przekraczać 9,00 m – w planowanej inwestycji jest to 13,0 m
- b) Geometria dachu to dach dwuspadowych lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30°-45° - w planowanej inwestycji jest to dach płaski dwuspadowy
- c) Maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych liczona od powierzchni terenu do kalenicy nie powinna przekraczać 6,00m – projektowana inwestycja nie przewiduje budynków gospodarczych.
- d) Geometria dachu wymagana to dach dwuspadowych, wielospadowy lub jednospadowy zharmonizowany z budynkiem mieszkalnym – przewidziany jest dach płaski dwuspadowy

XII. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy, z wyłączeniem terenów,

Działka, na której planowana jest inwestycja, w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy, zlokalizowana jest na obszarze pod symbolem 19MN/U zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi. Według Kierunków Rozwoju gminy dopuszcza się na opracowywanym terenie, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – na zasadach określonych w planie miejscowym.

Informujemy, że do dnia złożenia wniosku nie została uchwalona uchwała o utworzeniu parku kulturowego na terenie objętym wnioskiem.

XIII. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom urbanistycznym, zgodnie z Uchwałą Nr 95/ XIV/66/07 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 11 grudnia 2007r.:

§24. ust. 1 wyznaczona inwestycja znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem 19MN/U w miejscowości Opinogóra Górna i planowana inwestycja przewiduje przeznaczenie mieszkaniowe z usługami nieuciążliwymi

§24. ust. 3 przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe - pod pojęciem działalności nieuciążliwej należy rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, inwestycja ta nie wpływa znacząco na środowisko

§24. ust. 5 w granicach terenów MN/U obowiązuje zakaz lokalizacji otwartych placów składowych, obiektów rzemiosła i usług, stacji bazowych telefonii komórkowej, hodowli zwierząt inwentarskich – planowana inwestycja jest budynkiem mieszkalnym spełniającym ten warunek.

§24. ust. 6 ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane, przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodziną przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 800m² i minimalnej szerokości frontu 20,00m – przewidziana inwestycja przewiduje natomiast scalenie działek budowlanych. Powierzchnie działki i szerokość minimalna frontu spełniają warunek.

§23. ust. 7 powyższe ustalenie nie dotyczy wcześniejszych podziałów nieruchomości gruntowych – jest to nowo powstająca nieruchomość, powyższy ustęp nie dotyczy tej inwestycji

§24. ust. 8 działka przeznaczona pod zabudowę mieszkalną z usługami powinna posiadać minimalną powierzchnię 1000m² oraz szerokość frontu 25.00m – przewidziana inwestycja realizowana jest na obszarze przekraczającym 1000m² (ponad 5500 m²), przy szerokości frontu przekraczającej 25,0 metrów.

§24. ust. 9 na terenach mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizację budynków mieszkalnych parterowych lub parterowych z poddaszem użytkowym, dostosowanych do krajobrazu kulturowego i istniejącej zabudowy – przewidziana inwestycja budynku wielorodzinnego swoim wyglądem nie odbiega od sąsiednich budynków.

§24. ust. 12 do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały wysokiej jakości, o kolorystyce tradycyjnej nawiązującej do zabudowy regionu – przewidziana inwestycja zostanie zbudowana z wysokiej jakości materiałów w kolorystyce nawiązującej do otaczających budynków

§24. ust. 13 dopuszcza się możliwość realizacji budynków gospodarczych lub garaży, po jednym na działce budowlanej, zharmonizowanych architektonicznie z zabudową mieszkaniową – w planowanej inwestycji nie przewidziano budynków gospodarczych lub/i garaży.

§24. ust. 14 nie dotyczy

§24. ust. 15 nie dotyczy

§24. ust. 16 dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości 6,00 – 10,00m zgodnie z przepisami odrębnymi – przewidziana inwestycja przewiduje komunikację wewnętrzną spełniającą ogólnie przyjęte standardy.


§24. ust. 17 ustala się oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy, jednak nie mniej niż 6.00 od linii rozgraniczających działki, w tym:

- a) Od krawędzi jezdni krajowej nr 60 wynosi 25,00m – nie dotyczy
- b) Od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 617 wynosi 10,00m – nie dotyczy
- c) Od krawędzi jezdni dróg powiatowych (klasy Z) wynosi 8,00m – linia zabudowy w odległości większej niż 8.0 metrów od drogi powiatowej oznaczonej jako 1213W oraz 1236W
- d) Od linii rozgraniczających dróg gminnych (klasy L) i dróg wewnętrznych wynosi 6.00m – linia zabudowy w odległości większej niż 8.0 metrów od drogi gminnej oznaczonej jako 121129W

§24. ust. 18 utrzymuje się istniejącą zabudowę położoną w mniejszej odległości, jednak bez prawa rozbudowy w kierunku drogi – jest to nowo powstający budynek bez istniejącej zabudowy.

§24. ust. 19 w przypadku realizacji funkcji usługowej należy zapewnić ilość miejsc postojowych dla środków transportu nie mniej niż (...)– inwestycja nie przewiduje funkcji usługowych

§24. ust. 20 uzbrojenie terenu oraz gospodarka odpadami realizowana będzie zgodnie z zasadami zawartymi w §15-22 – odpady komunalne, gromadzone będą w przewidzianych do tego celu zadaszonych punktach.

KBhome Sp. z o.o.
 Brehowicki Marek

2105.P. 6430. 1. 2024

<p>KBhome Sp. z o.o. ul. Plac Kościuszki 5 06-400 Ciechanów Tel.: 602-578-350 Adres korespondencyjny: Greg project Architektura & Budownictwo Grzegorz Michalski ul. S.Borodzicza 1a 06-400 Ciechanów</p>	<p style="text-align: center;">URZĄD GMINY w Opinogórze Górnej</p> <p style="text-align: center;">Wpłynęło 2024 -01- 11</p> <p style="text-align: center;">Stanowisko ds. kancelaryjnych Nr.....<u>276</u>..... podpis.....</p> <p style="text-align: right;">DEK 369. 2024 R101 2024.01.11 (B)</p> <p>Ciechanów dn. 11.01.2024 r. Wójt Gminy Opinogóra Górna ul. Zygmunta Krasińskiego 4 06-406 Opinogóra Górna</p>
--	--

Zgodnie ze złożonym wnioskiem do Gminy Opinogóra Górna o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej w Opinogóra Górna przy Adama Mickiewicza na działkach nr 61/6, 61/7, 61/8, 61/9, 61/10. Informuje, iż zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z art.3, ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, nie ma konieczności uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Wyjaśnienie: Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (decyzji środowiskowej) jest konieczne jeśli łącznie spełnione są warunki określone w art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Przedsięwzięcie podejmowane przez dany podmiot musi być zaliczone do kategorii **mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem.**

Zespół KBhome

Ciechanów 11/01/2024

(miejsce i data)

KBhome sp. z o.o.
06-400 Ciechanów, Pl. Kościuszki 5
NIP 5662014558, REGON 361558768
KRS 000658374
biuro@kbhome.pl; www.kbhome.pl

Biuro
Hand

(pieczęć firmowa i podpisy osób upoważnionych do reprezentowania dewelopera)

KBhome Sp. z o.o.
ul. Plac Kościuszki 5
06-400 Ciechanów
Tel.: 602-578-350
Adres korespondencyjny:
Greg project Architektura & Budownictwo
Grzegorz Michalski
ul. S.Borodzicza 1a
06-400 Ciechanów

Ciechanów dn. 11.01.2024 r.
Wójt Gminy Opinogóra Górna
ul. Zygmunta Krasieńskiego 4
06-406 Opinogóra Górna

Oświadczenie dewelopera

oświadczamy, iż **nie zachodzi kolizja lokalizacji** inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej w Opinogóra Górna przy Adama Mickiewicza na działkach nr 61/6, 61/7, 61/8, 61/9, 61/10 względem art. 4 pkt 1-13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021r. poz. 1538 z póź. zm.)

Zespół KBhome

Ciechanów 11/01/2024
(miejsowość i data)

KBhome sp. z o.o.
06-400 Ciechanów, Pl. Kościuszki 5
NIP 5662014558, REGON 361558768
KRS 0000558374
biuro@kbhome.pl, www.kbhome.pl
Bretowicz Marek

(pieczęć firmowa i podpisy osób upoważnionych,
dewelopera)