GPA.6862.01.5.2020

Sochaczew, dnia 10.02.2020 roku

Urząd Miasta Sochaczew
BIURO OBSŁUGI KLIENTA
wpływ
2020 -02- 10
Skierowano do:
L. dz. 2006 zał.

Wnioskodawca:
VFM Olimpijska Sp. z o.o.
Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa

Modyfikacja wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Rada Miasta Sochaczew
za pośrednictwem
Burmistrza Miasta Sochaczew

W oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej: Specustawa), zgodnie z Art. 7 pkt. 16 modyfikujemy wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na fragmentach działek ewidencyjnych nr 1909/26 i 1909/27, obręb 0010 Sochaczew Wschód, Sochaczew, złożonego w dniu 13 stycznia 2020 r.

VFM OLIMPIJSKA
Sp. z o.o.
02-305 Warszawa, Al. Jerozolimskie 142A
NIP: 7010939018, REGON: 384060823

1

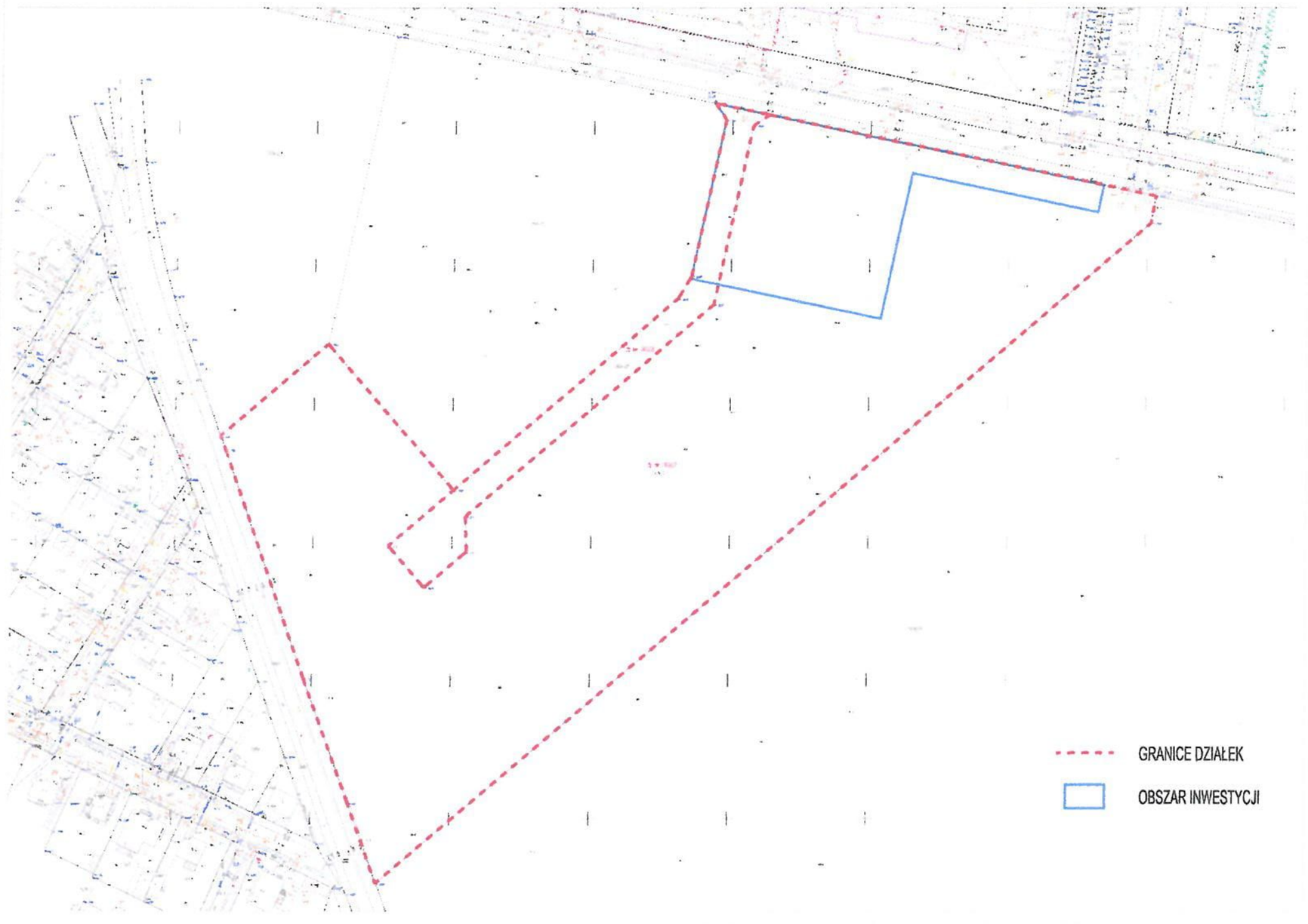
Konrad Ziółkowski
Wiceprezes Zarządu

1.	Art. 7.7 pkt. 1 Specustawy	Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującego teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;	Załącznik graficzny na następnej stronie.

WYCINEK Z MAPY ZASADNICZEJ
Obręb: 0010 SOCHACZEW WSCHÓD
Gmina: 142801_1 SOCHACZEW
Skala 1:1000

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA SOCHACZEWSKI
Nazwa materiału zasobu: MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: GN.6602.2219.2018
data: 15.03.2018
podpis i pieczęć
z up. STAROSTY
Małgorzata Kraska
PODINSPEKTOR
Wydział Geodezji, Nieruchomości i Gospodarki Nieruchomościami


GRANICE DZIAŁEK
OBSZAR INWESTYCJI

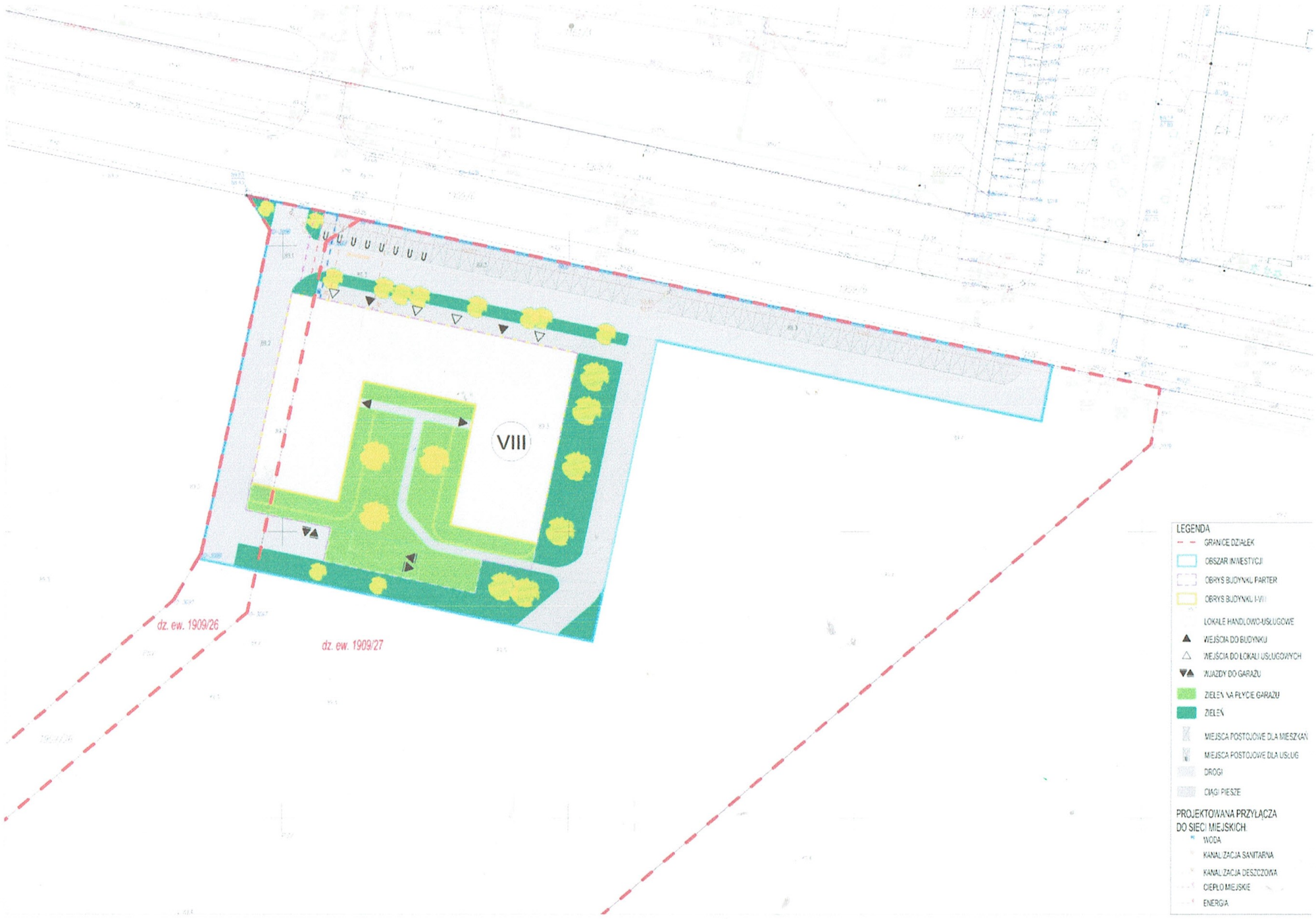
2.	Art. 7.7 pkt. 2 Specustawy	Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:	Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 5 831 m^2. Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 7 126,9 m^2.
3.	Art. 7.7 pkt. 3 Specustawy	Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:	Minimalna liczba mieszkań: 105 mieszkań. Maksymalna liczba mieszkań: 135 mieszkań.
4.	Art. 7.7 pkt. 4 Specustawy	Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową	Inwestycja przeznaczona jest na funkcję mieszkaniową wielorodzinną z uzupełnieniem o funkcję usługowo-handlową w parterze budynku. Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlowo-usługową wynosi od 200 m^2 do 400 m^2.
5.	Art. 7.7 pkt. 5 Specustawy	Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:	<u>Dotychczasowy sposób zagospodarowania i uzbrojenia terenu:</u> Teren inwestycji obejmuje fragmenty działek o numerach ewidencyjnych 1909/26 i 1909/27 z obrębu 0010 Sochaczew Wschód. Powierzchnia działek wynosi 35.819m^2, natomiast powierzchnia działek przeznaczona pod inwestycję stanowi ok. 5164 m^2. Teren od północy przylega do ulicy Olimpijskiej, od wschodu, zachodu i południa graniczy z działkami niezabudowanymi. Teren obecnie stanowi nieużytek, porośnięty roślinnością trawiastą i krzaczastą. <u>Docelowy sposób zagospodarowania i uzbrojenia terenu:</u> W północno-zachodniej części gruntu projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem oraz lokalami handlowo - usługowymi w parterze, wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu (m.in. zieleń urządzona, elementy małej architektury, chodniki/ścieżki). Na poziomie -1 zaprojektowano jednokondygnacyjny garaż ze zjazdem z drogi wewnętrznej. Na poziomie 0 zaprojektowano częściowo lokale handlowo-usługowe od strony ul. Olimpijskiej, a częściowo garaż ze zjazdem z drogi wewnętrznej. Na terenie inwestycji planowany jest również zespół około 46 miejsc postojowych wraz z drogą dojazdową.

			<u>Zmiana sposobu zagospodarowania i uzbrojenia terenu:</u> Obecnie niezabudowany i nieużytkowy teren zostanie zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami handlowo - usługowymi w parterze oraz infrastrukturą towarzyszącą. Niezabudowana część terenu zostanie zagospodarowana zielenią urządzoną, urozmaicona chodnikami, elementami małej architektury, a także zespołami miejsc postojowych wraz z drogami dojazdowymi. Z ulicy Olimpijskiej planowane są dwa zjazdy na teren inwestycji. Od ulicy Olimpijskiej zostaną doprowadzone do inwestycji media - woda, kanalizacja, prąd poprzez wykonanie przyłączy do istniejących sieci oraz ciepło miejskie poprzez wykonanie przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej na podstawie warunków technicznych stanowiących załącznik nr 7 do przedmiotowego wniosku.
6.	Art. 7.7 pkt. 6 Specustawy	Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:	Obecne uzbrojenie terenu obejmuje sieć wodociągową, elektroenergetyczną, gazową oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej prowadzoną wzdłuż ulicy Olimpijskiej. Na cele zasilenia projektowanej inwestycji planowane jest przyłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, okablowania elektroenergetycznego, prowadzonych w ulicy Olimpijskiej oraz do sieci ciepłowniczej poprzez wykonanie przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej na podstawie warunków technicznych stanowiących załącznik nr 7 do przedmiotowego wniosku. Ścieki deszczowe odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji deszczowej. Na planie zagospodarowania terenu załączonym do koncepcji (Załącznik nr 1 do wniosku) wskazano proponowane lokalizacje przyłączy do sieci miejskich (lokalizacja przyłączy może ulec zmianie i zostanie szczegółowo określona na etapie projektu budowlanego).
7.	Art. 7.7 pkt. 7 Specustawy	Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:	Inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie śródmiejskiej z garażem, lokalami handlowo-usługowymi w parterze oraz jednopoziomowym garażem podziemnym. Jest to budynek na planie litery U o wysokości VIII kondygnacji. Posadowienie budynku projektuje się na garażowej

			płycie fundamentowej. Projektowany wygląd budynku opiera się na koncepcji zaprezentowanej na załączonych widokach 3D (wizualizacjach), przy czym mają one charakter poglądowy. Detale i szczegóły wyglądu zewnętrznego koncepcji zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego.
7.1.	Art. 7.7 pkt. 7a Specustawy	Zapotrzebowanie na wodę, energię, oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowania odpadów:	Zapotrzebowanie na wodę: Zapotrzebowanie na wodę na cele bytowe wynosi około 1,23-1,51 l/s (średnie dobowe), woda pożarowa wewnętrzna około 3l/s, woda pożarowa zewnętrzna około 20l/s. <u>Zapotrzebowanie na energię:</u> Zapotrzebowanie na moc przyłączeniową wynosi około 275-337 kW. <u>Zapotrzebowanie na energię cieplną:</u> Docelowe zapotrzebowanie na energię cieplną wynosi w okresie zimowym około 420-521 kW, w okresie letnim około 250-305 kW. Budynek będzie zaopatrywany w energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: Ścieki będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Liczba odprowadzanych ścieków sanitarnych do kanalizacji wynosi około 1,23-1,51 l/s (średnie dobowe). <u>Odprowadzenie ścieków deszczowych:</u> Wody opadowe na terenie będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

			<u>Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:</u> Brak. <u>Niezbędna liczba miejsc postojowych:</u> W ramach inwestycji zapewnionych zostanie łącznie od 130 do 170 miejsc postojowych, tj. nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny oraz 2 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego. Projektowane są naziemne miejsca postojowe oraz miejsca postojowe zlokalizowane w garażu znajdującym się na poziomie parteru oraz kondygnacji -1. <u>Sposób zagospodarowania odpadów:</u> Odpady stałe będą gromadzone w indywidualnych urządzeniach, odpowiednio oznakowanych. W ramach inwestycji powstanie zewnętrzna wiata śmietnikowa lub komora śmietnikowa w budynku, przeznaczone na lokalizację pojemników na odpady stałe segregowane. Odpady komunalne będą odprowadzane na zasadach określonych ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, oraz utylizowane przez firmę specjalizującą się w utylizacji odpadów komunalnych. Zastrzega się możliwość korekty zapotrzebowania na media wskazanego powyżej, w szczególności w wyniku zmiany warunków technicznych lub innych przepisów, z zastrzeżeniem minimalnego i maksymalnego zakresu powierzchni użytkowej mieszkań i liczby mieszkań.
7.2.	Art. 7.7 pkt. 7b Specustawy	Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, w formie opisowej i graficznej:	<u>Planowany sposób zagospodarowania oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:</u> Projektowany jest jeden budynek wielorodzinny w zabudowie śródmiejskiej, uzupełniony o funkcję usługowo-handlową oraz garaż w parterze budynku i jedną kondygnacją garażu podziemnego. Kształt budynku od drugiej do ósmej kondygnacji opiera się na planie litery U. Parter oraz jedna kondygnacja garażu podziemnego mają kształt zbliżony do

			prostokąta. Przyziemie budynku będzie częściowo ukryte w ukształtowaniu terenu oraz pokryte zielenią. Posadowienie budynku projektuje się na garażowej płycie fundamentowej. Przed budynkiem projektuje się parking dla samochodów osobowych w liczbie około 46 miejsc, w tym do 8 miejsc postojowych przeznaczonych będzie do obsługi lokali handlowo-usługowych. W parterze budynku zaprojektowano garaż z około 57-62 miejscami postojowymi, dodatkowo na poziomie -1, do którego zjazd planowany jest bezpośrednio z wewnętrznej drogi zaplanowano parking podziemny na około 58-62 samochodów. Liczba miejsc postojowych w garażach i w terenie może zostać dostosowana do ostatecznej liczby mieszkań (zgodnie z minimalnym i maksymalnym zakresem liczby mieszkań wskazanych we wniosku, z tym że w każdym przypadku będzie ona mieściła się w przedziale wskazanym w przedmiotowym wniosku). Projektuje się dwa zjazdy na teren inwestycji bezpośrednio z ulicy Olimpijskiej. Na następnej stronie załączono plan zagospodarowania terenu inwestycji. Plan zagospodarowania terenu może ulec niewielkim zmianom w wyniku prac na etapie projektu budowlanego w szczególności wynikających z liczby mieszkań i powierzchni użytkowej mieszkań (np. liczba miejsc postojowych z tym że w każdym przypadku będzie ona mieściła się w przedziale wskazanym w przedmiotowym wniosku). <u>Przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:</u> Projektowany budynek zostanie objęty funkcją mieszkaniową wielorodzinną z uzupełnieniem o funkcję usługowo-handlową na parterze budynku.


VIII
dz. ew. 1909/26
dz. ew. 1909/27
LEGENDA
GRANICE DZIAŁEK
OBSZAR INWESTYCJI
OBRYS BUDYNKU PARTER
OBRYS BUDYNKU I-VIII
LOKALE HANDLOWO-USŁUGOWE
WEJŚCIA DO BUDYNKU
WEJŚCIA DO LOKALI USŁUGOWYCH
WJAZDY DO GARAŻU
ZIELEŃ NA PŁYCIE GARAŻU
ZIELEŃ
MIEJSCA POSTOJOWE DLA MIESZKAŃ
MIEJSCA POSTOJOWE DLA USŁUG
DROGI
CIĄGI PIESZE
PROJEKTOWANA PRZYŁĄCZA DO SIECI MIEJSKICH
WODA
KANALIZACJA SANITARNA
KANALIZACJA DESZCZOWA
CIEPŁO MIEJSKIE
ENERGIA

7.3.	Art. 7.7 pkt. 7c Specustawy	Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko;	Powierzchnia zabudowy – ok. 2151 m2 - ok. 41,65 % pow. terenu Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 5831 m2 Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 7127 m2 Powierzchnia utwardzona (chodniki, drogi i miejsca postojowe) – ok. 1 997 m2 Powierzchnia biologicznie czynna (100%) – ok. 1 016 m2 Powierzchnia biologicznie czynna (50%) na płycie garażu – ok. 745 m2 Wskaźnik powierzchni biologicznie-czynnej – ok. 25-30% Intensywność zabudowy – 2-2,4 Szerokość elewacji frontowej – ok. 46-56 m Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – VIII kondygnacji nadziemnych Projektowana zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą ma powierzchnię mniejszą niż 2ha. Powierzchnia użytkowa parkingów samochodowych (naziemnych i podziemnych) wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi mniej niż 0,5 ha. Stąd inwestycja nie jest kwalifikowana jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Emisja substancji do powietrza związana z eksploatacją przedsięwzięcia oraz ruchem pojazdów po terenie nie będzie powodować przekroczeń dopuszczalnych substancji w powietrzu, określonych w rozporządzeniu z dnia 26.01.2010 r. (Dz. U. nr 16 poz. 87). Budynek i urządzenia z nim związane są zaprojektowane w taki sposób, aby poziom hałasów i drgań przenikających do otoczenia z pomieszczeń tego budynku nie przekraczał wartości dopuszczalnych określonych w odrębnych przepisach dotyczących ochrony środowiska, nie stanowił zagrożenia dla ludzi znajdujących się w sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach. Inwestycja nie będzie miała trwałego wpływu na warunki gruntowo-wodne. Przyjęte rozwiązania techniczne i technologiczne w zakresie gospodarki wodno-ściekowej tj. odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych systemów miejskich urządzeń kanalizacyjnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej są prawidłowe w istniejących warunkach lokalizacyjnych. Nie przewiduje

			się oddziaływań na jednolite części wód podziemnych, projektowana inwestycja nie wiąże się z poborem wody z własnych ujęć głębinowych. Inwestor realizujący przedsięwzięcie uwzględni ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, a w szczególności ochronę gleby. W przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi podczas realizacji zamierzenia inwestycyjnego, zostanie wykonana rekultywacja zanieczyszczonego gruntu w celu doprowadzenia go do obowiązujących standardów jakości gleby lub ziemi. W wyniku realizacji inwestycji wywiezione zostanie od ok. 3700 do ok. 4300 m^2 humusu, który zostanie zutylizowany na podstawie odrębnych przepisów. W wyniku realizacji inwestycji nastąpi zmniejszenie naturalnej retencji terenowej poprzez wyłączenie 75%-85% powierzchni nieruchomości z rodzimej powierzchni biologicznie czynnej. Teren inwestycji nie znajduję się w zasięgu obszarów chronionych.
8.	Art. 7.7 pkt. 8 Specustawy	Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.	Fragmenty działek ewidencyjnych: nr 1909/26 i 1909/27, obręb 0010 Sochaczew Wschód, Sochaczew, Nr Księgi wieczystej: PL1O/00050658/6.
9.	Art. 7.7 pkt. 9 Specustawy	Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1	nie dotyczy

10.	Art. 7.7 pkt. 10 Specustawy	Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona	nie dotyczy
11.	Art. 7.7 pkt. 11 Specustawy	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:	Dla nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr XXVII/296/17 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 23 czerwca 2017 r. Ustalenia MPZP działki nr ewid. 1909/27: W planie miejscowym obszar działki 1909/27 został przeznaczony pod realizację wielofunkcyjnej zabudowy usługowej (oznaczenie w MPZP - 9.3.1U). Projektowana inwestycja zakłada realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełnieniem o funkcję usługowo-handlową. Zgodnie z przytoczoną dalej opinią prawną funkcja mieszkaniowa i funkcja usługowa nie są ze sobą sprzeczne, a wzajemnie się uzupełniają. Maksymalna wysokość zabudowy usługowej z planu miejscowego została ustalona do 20m (5 kondygnacji). Projektowana zabudowa przyjmuje wysokość VIII kondygnacji, o maksymalnej wysokości 25,90 m - co nie jest zgodne z ustaleniami planu. Plan ustala wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 60%, projektowana zabudowa zakłada wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie ok. 41,65% - zapis planu spełniony. Zgodnie z zapisami planu, docelowa intensywność zabudowy powinna zawierać się w przedziale 0,1- 2,4. Intensywność projektowanej Inwestycji została ustalona w przedziale 2-2,4 - zapis planu spełniony.

			Plan miejscowy ogranicza powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku do 5 000 m^2. Projekt budynku objętego wnioskiem zakłada zabudowę o pow. około 2150,84 m^2 - zapis planu spełniony. Lokalizacja projektowanej inwestycji na terenie została częściowo ustalona zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie miejscowym. W planie linia zabudowy od granicy działki od strony ul. Olimpijskiej wynosi 10 m, a w projekcie przyjęto 15 m, od strony drogi dojazdowej oznaczonej w planie jako 9.3 KDd - działka 1909/26, nie zachowano nieprzekraczalnej linii zabudowy. <u>Ustalenia MPZP działki nr ewid. 1909/26:</u> W planie miejscowym jest to działka drogowa o charakterze dojazdowym oznaczona jako 9.3 Kdd. W projekcie funkcja drogi pozostaje w liniach rozgraniczających, projektowana szerokość jezdni wynosi 6m co jest zgodne z zapisami planu miejscowego. W liniach rozgraniczających drogi na szerokości 4 m zaprojektowano budynek co jest niezgodnie z zapisem planu miejscowego. Działka nie została wydzielona jako samodzielna działka drogowa - jej powierzchnia została wliczona do bilansu inwestycji. Zaprojektowana jezdnia będzie umożliwiała obsługę komunikacyjną terenów położonych poza terenem objętym wnioskiem. Na potrzeby inwestycji objętej wnioskiem, obsługę pieszą przewiduje się od strony wschodniej poprzez główny ciąg pieszy, który w przyszłości będzie stanowił również obsługę komunikacyjną pieszą dla kolejnych budynków zlokalizowanych na działce 1909/27. W Załączniku nr 1 do wniosku, koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wskazano w formie graficznej w jakim zakresie planowana inwestycja mieszkaniowa nie

			uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w zakresie kolizji z przewidzianą w planie drogą publiczną.
12.	Art. 7.7 pkt. 12 Specustawy	Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew (uchwała nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 r.), dalej Studium, na terenie objętym wnioskiem zakłada wielofunkcyjną zabudowę usługową. Projektowana zabudowa zakłada realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełnieniem o funkcję usługowo-handlową. Bazując na tekście studium str. 48 *Rozwój odbywał się będzie poprzez następujące działania: (...) Dopuszczanie na pokazanych terenach wielofunkcyjnej zabudowy usługowej także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji uzupełniającej.* Tym samym już sam tekst studium wskazuje, że zabudowa mieszkaniowa nie jest sprzeczna z przeznaczeniem wskazanym jako wielofunkcyjna zabudowa usługowa (funkcja uzupełniająca nie może być sprzeczna z funkcją podstawową). Do momentu uchwalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) tj. do 23 czerwca 2017 r. na terenie objętym wnioskiem obowiązywał MPZP przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LV/489//06 z dnia 21 lutego 2006 r. W przedmiotowym planie jako przeznaczenie terenu wskazano wielofunkcyjną zabudowę usługową **z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej. Funkcję uzupełniającą** natomiast zdefiniowano jako taki rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową na danym obszarze, **a nie jest z nią sprzeczny**. Tym samym planowana funkcja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze studium, gdyż oznaczałoby to, iż poprzedni MPZP był niezgodny ze studium.

			Co więcej, na tym samym przeznaczeniu w studium (tj. wielofunkcyjna zabudowa usługowa) w mieście Sochaczew funkcjonuje zabudowa mieszkaniowa jako funkcja podstawowa w MPZP - poniżej przykłady: • Uchwała nr XVI/158/99 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 5 lipca 1999 r. - 1.10MSp - teren zabudowy mieszkaniowej średniowysokiej • Uchwała nr XXX/270/97 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 25 marca 1997 r. - 8.4, 8.5. MnP teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy usługowo-produkcyjnej • Uchwała nr XIII/93/03 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 czerwca 2003 r. - 3.5.MnP,U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej (w części na rogu ul. Licealnej i ul. Towarowej). Powyższe przykłady potwierdzają, że rozstrzygnięcie czy zabudowa mieszkaniowa (w tym wielorodzinna) nie jest sprzeczna z wielofunkcyjną zabudową usługową, zostało juz dokonane przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Sochaczew w latach poprzednich. Funkcja mieszkaniowa i funkcja usługowa powszechnie występują w obowiązujących planach jako funkcje wzajemnie się uzupełniające (np. uchwała nr XLIX/416/05 z dnia 27 września 2005 r., uchwała nr LVI/544/02 z dnia 21 maja 2002 r., czy uchwała nr XVI/158/99 z dnia 5 listopada 1999 r.) . Ponadto nie można stwierdzić, że funkcja

			mieszkaniowa i usługowa w istotny sposób się od siebie różnią, szczególnie, gdy funkcja usługowa ma charakter uzupełniający dla funkcji mieszkaniowej. Do przedmiotowego wniosku załączono dodatkowo opinię prawną Kancelarii Adwokackiej Szymon Plocke w przedmiocie wykazania braku sprzeczności pomiędzy zabudową wielorodzinną i jednorodzinną, ze szczególnym uwzględnieniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew oraz wykazania braku sprzeczności pomiędzy wielofunkcyjną zabudową usługową, a zabudową wielorodzinną, ze szczególnym uwzględnieniem studium i Specustawy (ustawa z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących). W zakresie uchwały o utworzeniu parku kulturowego - nie dotyczy.
13.	Art. 7.7 pkt. 13 Specustawy	Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy, tj. Standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.	Inwestycja mieszkaniowa jest projektowana na terenie, który ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz sieci energoelektrycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z zakładanym zapotrzebowaniem.
13.1.	Art. 17.1. pkt. 1 Specustawy	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m:	Projektowana nieruchomość będzie miała dostęp do drogi publicznej - ul. Olimpijskiej poprzez zjazd z terenu inwestycji. Ulica Olimpijska spełnia parametry wymagane w przepisach odrębnych.

13.2.	Art. 17.1. pkt. 2 Specustawy	zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152)	Inwestycja będzie posiadała dostęp do sieci wodociągowej poprzez wpięcie do istniejącego przewodu wodociągowego o średnicy 160mm w ulicy Olimpijskiej. W związku z czym nie jest wymagane zawarcie porozumienia o którym mowa w art. 22 ust. 1 Specustawy. Dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej możliwy będzie poprzez wpięcie do przewodu sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 200mm w ulicy Olimpijskiej. W związku z czym nie jest wymagane zawarcie porozumienia o którym mowa w art. 22 ust. 1 Specustawy. Na następnej stronie załączono uzyskane od ZWiK - Sochaczew zapewnienia o warunkach przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

"Zakład Wodociągów i Kanalizacji - Sochaczew" Sp. z o.o.
adres: ul. Rozlazłowska 7, 96-500 Sochaczew
tel.: 46 862 82 30, fax: 22 112-12-40
web: www.zwik.sochaczew.pl

19.

ZWiK/DT/8...../2020

Sochaczew 2 stycznia 2020 r.

VFM Olimpijska Sp.zo.o.

Al. Jerozolimskie 142A

02-305 Warszawa

Dotyczy: Podłączenia do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej dz.nr 1909/27, 1909/26 zlokalizowanych przy ul. Olimpijskiej w Sochaczewie

W odpowiedzi na wniosek z dnia 23 grudnia 2019 r. dot. możliwości podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej dz.nr 1909/27, 1909/26 zlokalizowanych w Sochaczewie przy ul. Olimpijskiej w imieniu „ZWiK-Sochaczew" Sp. z o.o. informuję, iż istnieją techniczne możliwości podłączenia przedmiotowych nieruchomości do sieci wodociągowej PE 160 i kanalizacji sanitarnej PVC 200, oraz zapewnienia dostawy wody i odbioru ścieków w ilościach wskazanych we wniosku tj. cele socjalno-bytowe: 1,51 l/s i cele p.poż: 3 l/s. Zapewnienie wody na cele p. poż. należy przewidzieć z opomiarowanej wewnętrznej sieci przeciwpożarowej. Dla uzyskania wydajności zewnętrznej sieci p.poż. wskazanej we wniosku tj. 20 l/s, konieczne może być zastosowanie zestawu hydroforowego.

W celu uzyskania warunków przyłączeniowych konieczne jest uzupełnienie wniosku o dokument potwierdzający tytuł prawny do korzystania z nieruchomości.

Powyższe wstępne warunki przyłączeniowe ważne są rok od ich wydania.

Prezes Zarządu
Magdalena [illegible]ska

13.3.	Art. 17.1. pkt. 3 Specustawy	zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej:	Inwestycja będzie posiadała dostęp do sieci elektroenergetycznej. W związku z czym nie jest wymagane zawarcie porozumienia o którym mowa w art. 22 ust. 1 Specustawy. Na następnej stronie załączono oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej.

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Łódź
Łowicz

99-400 Łowicz, ul. Mostowa 30
tel. + 48 46 830 15 00, fax: +48 46 830 12 02
e-mail: lowicz.old@pgedystrybucja.pl

21.

Łowicz, 13-12-2019 r.

19-D4/WZD/00025/ 6131

VFM OLIMPIJSKA Sp. z o. o.
al. Aleje Jerozolimskie 142 A
02-305 Warszawa

Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej
oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej

W odpowiedzi na wniosek z dnia 09-12-2019 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej dla:

1. Nazwa obiektu: **budynek wielorodzinny**
2. Lokalizacja obiektu: **miejscowość Sochaczew, ul. Olimpijska , nr działki: 1909/26, 1909/27**
3. Moc przyłączeniowa: **337 kW**

informujemy, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla tego obiektu.

Przyłączenie możliwe będzie po wybudowaniu:

- **odpowiedniej ilości stacji transformatorowych SN/nN,**
- **linii zasilających średniego napięcia,**
- **linii zasilających niskiego napięcia,**
- **przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia.**

Szczegółowy zakres prac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia, które zostaną wydane na podstawie złożonego w siedzibie PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia.

Przyłączenie realizowane będzie po spełnieniu warunków formalno-prawnych na zasadach określonych w umowie o przyłączenie.

Niniejsze oświadczenie jest ważne przez okres 1 roku od daty wydania.

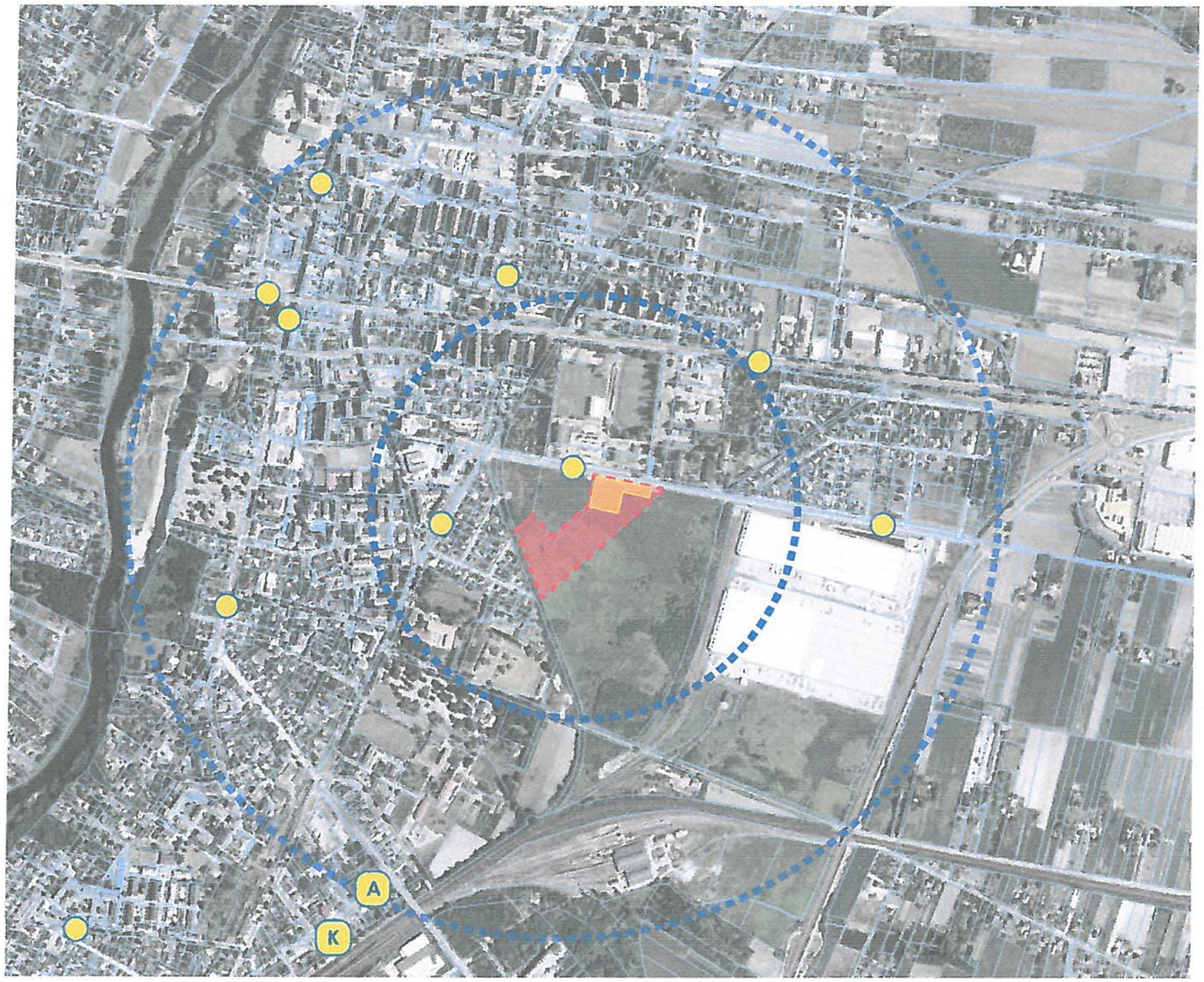
Wydział Przyłączania i Rozwoju
Samodzielny Referent ds. Rozwoju
Marek Rosa

Z poważaniem

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Łódź
Rejon Energetyczny Łowicz
Wydział Przyłączania i Rozwoju
Kierownik
Witold Pawlata

Do wiadomości:
1. RP

13.4.	Art. 17.2. Specustawy	Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:	
13.4.1.	Art. 17.2. pkt. 1 Specustawy	w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907);	Na następnej stronie załączono *Analizę lokalizacji przystanków komunikacyjnych w odległości o promieniu nie większym niż 1000 m od terenu inwestycji mieszkaniowej, jak również Analizę odległości ciągami pieszo-jezdnymi.* Inwestycja mieszkaniowa spełnia określone w art. 17 ust. 2 standardy odległościowe, przystanek komunikacyjny znajduje się w odległości 90m od inwestycji mieszkaniowej.



ANALIZA OBSŁUGI KOMUNUNIKACYJNEJ

- OBRYS DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
- OBRYS PLANOWANEGO OBSZARU INWESTYCJI
- ODLEGŁOŚĆ 500M OD TERENU INWESTYCJI
- ODLEGŁOŚĆ 1000M OD TERENU INWESTYCJI
- LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW KOMUNIKACYJNYCH W ROZUMIENIU USTAWY O TRANSPORCIE ZBIOROWYM
- A — LOKALIZACJA DWORCA AUTOBUSOWEGO
- K — LOKALIZACJA STACJI KOLEJOWEJ

ANALIZA ODLEGŁOŚCI CIĄGAMI PIESZO-JEZDNYMI

- OBRYS DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- OBRYS PLANOWANEGO OBSZARU INWESTYCJI
- OBRYS PLANOWANEGO BUDYNKU
- ODLEGŁOŚĆ 500M OD TERENU INWESTYCJI
- ODLEGŁOŚĆ 1000M OD TERENU INWESTYCJI
- (1) PRZYSTANEK AUTOBUSOWY ZLOKALIZOWANY W ODLEGŁOŚCI 90M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (2) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 1 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 700M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (3) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 2 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 2200M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (4) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 3 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 800M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (5) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 4 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 1400M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (6) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 6 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 2100M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (7) KOMPLEKS SPORTOWO-REKREACYJNY OBEJMUJĄCY: STADION, PŁYWALNIE, LODOWISKO ORAZ SKATEPARK. WEJŚCIE DO KOMPLEKSU ZLOKALIZOWANE W ODLEGŁOŚCI 15M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (8) PARK IM. IGNACEGO WŁODZIMIERZA GARBOLEWSKIEGO O POWIERZCHNI 4,24HA ZLOKALIZOWANY W ODLEGŁOŚCI 950M OD OBSZARU INWESTYCJI

13.4.2.	Art. 17.2. pkt. 2 Specustawy	w odległości nie większej niż 3000 m, od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej	Na następnej stronie załączono zaświadczenie Burmistrza Miasta Sochaczew (sygn. MZEA.0714.10.2019) z dnia 12 grudnia 2019 r., w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej. Inwestycja mieszkaniowa spełnia określone w art. 17 ust. 2 standardy odległościowe tj. szkoły podstawowe, które mogą przyjąć uczniów znajdują się w odległości nie większej niż 3000m od inwestycji mieszkaniowej, co potwierdza Analiza odległości ciągami pieszo-jezdnymi załączona na kolejnej stronie.

26.

GMINA MIASTO SOCHACZEW
ul. 1 Maja 16
96-500 SOCHACZEW
woj. mazowieckie
MZEA.0714.10.2019

Sochaczew, dnia 12.12.2019r.

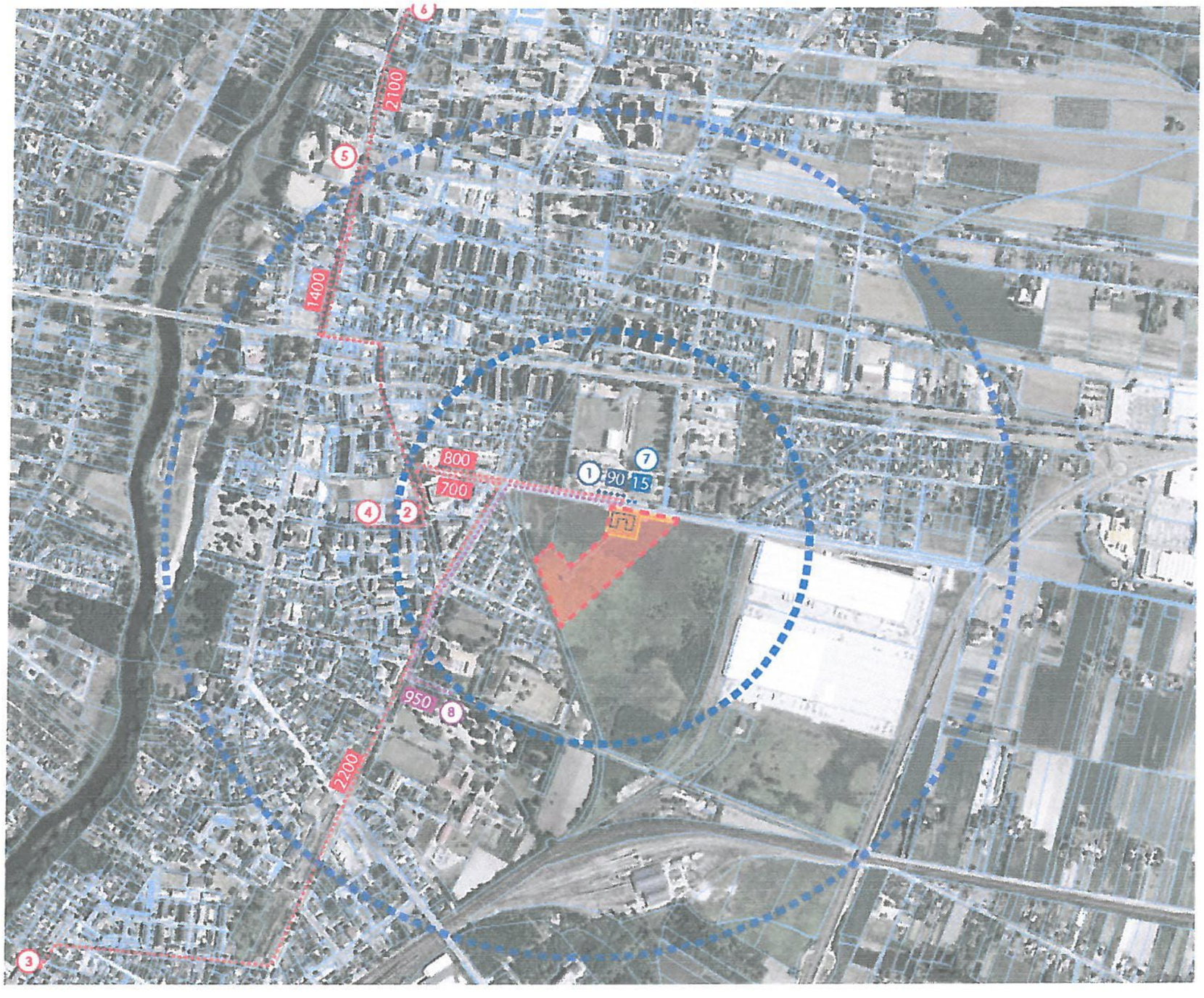
Usługi Sochaczew sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 142A
02-305 Warszawa

Burmistrz Miasta Sochaczew zaświadcza, iż w odległości 3000 metrów od działek ewidencyjnych 1909/26 oraz 1909/27, obręb 10 Sochaczew Wschód, na których planowana jest inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna znajduje się:

- 5 publicznych szkół podstawowych mogących przyjąć ponad 19 nowych uczniów,
- 4 publiczne przedszkola, które są w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne ponad 10 dzieciom.

Z poważaniem

ZASTĘPCA BURMISTRZA
Marek Fergiński



ANALIZA ODLEGŁOŚCI CIĄGAMI PIESZO-JEZDNYMI

- OBRYS DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- OBRYS PLANOWANEGO OBSZARU INWESTYCJI
- OBRYS PLANOWANEGO BUDYNKU
- ODLEGŁOŚĆ 500M OD TERENU INWESTYCJI
- ODLEGŁOŚĆ 1000M OD TERENU INWESTYCJI
- (1) PRZYSTANEK AUTOBUSOWY ZLOKALIZOWANY W ODLEGŁOŚCI 90M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (2) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 1 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 700M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (3) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 2 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 2200M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (4) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 3 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 800M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (5) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 4 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 1400M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (6) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 6 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 2100M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (7) KOMPLEKS SPORTOWO-REKREACYJNY OBEJMUJĄCY: STADION, PŁYWALNIE, LODOWISKO ORAZ SKATEPARK. WEJŚCIE DO KOMPLEKSU ZLOKALIZOWANE W ODLEGŁOŚCI 15M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (8) PARK IM. IGNACEGO WŁODZIMIERZA GARBOLEWSKIEGO O POWIERZCHNI 4,24HA ZLOKALIZOWANY W ODLEGŁOŚCI 950M OD OBSZARU INWESTYCJI

13.5.	Art. 17.4. Specustawy	Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100.000 mieszkańców, 1500 m.	Na następnej stronie załączono *Analizę urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² w odległości o promieniu nie większym niż 3000 m.* Inwestycja mieszkaniowa spełnia określone w art. 17 ust. 4 standardy odległościowe tj. urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego *4 m²*, znajdują się w odległości nie większej niż 3000m od inwestycji mieszkaniowej, co potwierdza Analiza odległości ciągami pieszo-jezdnymi załączona na kolejnej stronie.

ANALIZA URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI I SPORTU

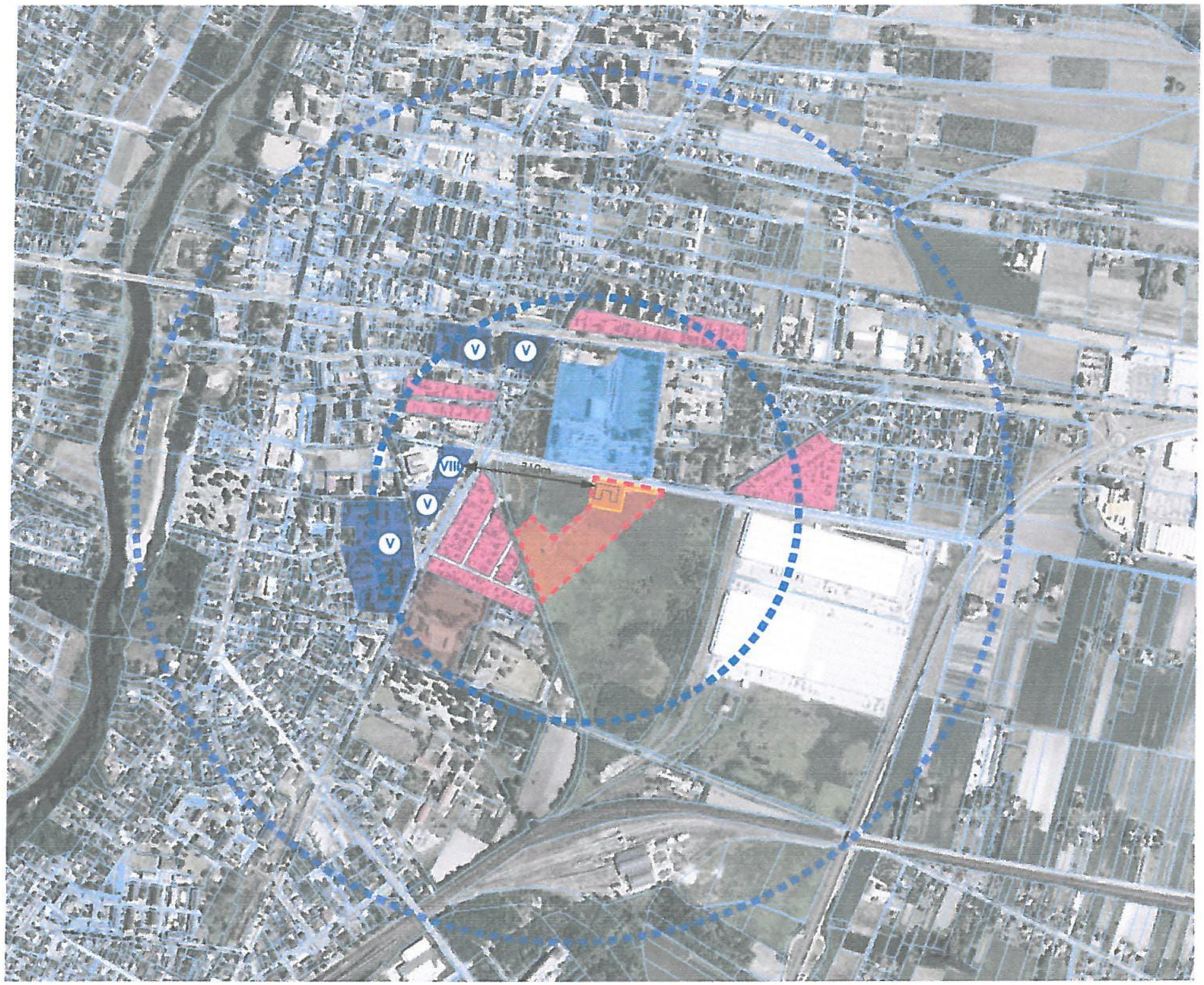
- OBRYS DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
- OBRYS PLANOWANEGO OBSZARU INWESTYCJI
- ODLEGŁOŚĆ 500M OD TERENU INWESTYCJI
- ODLEGŁOŚĆ 1000M OD TERENU INWESTYCJI

1. MIEJSKI OŚRODEK SPORTU I REKREACJI
2. PŁYWALNIA MIEJSKA
3. LODOWISKO
4. STADION
5. WYPOŻYCZALNIA KAJAKÓW
6. TOR MOTOCROSSOWY
7. PARK IM. FRYDERYKA CHOPINA
8. OGRÓD JORDANOWSKI
9. PARK IM. IGNACEGO WŁODZIMIERZA GARBOLEWSKIEGO

ANALIZA ODLEGŁOŚCI CIĄGAMI PIESZO-JEZDNYMI

- OBRYS DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- OBRYS PLANOWANEGO OBSZARU INWESTYCJI
- OBRYS PLANOWANEGO BUDYNKU
- ODLEGŁOŚĆ 500M OD TERENU INWESTYCJI
- ODLEGŁOŚĆ 1000M OD TERENU INWESTYCJI
- (1) PRZYSTANEK AUTOBUSOWY ZLOKALIZOWANY W ODLEGŁOŚCI 90M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (2) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 1 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 700M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (3) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 2 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 2200M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (4) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 3 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 800M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (5) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 4 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 1400M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (6) SZKOŁA PODSTAWOWA NR 6 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 2100M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (7) KOMPLEKS SPORTOWO-REKREACYJNY OBEJMUJĄCY: STADION, PŁYWALNIE, LODOWISKO ORAZ SKATEPARK. WEJŚCIE DO KOMPLEKSU ZLOKALIZOWANE W ODLEGŁOŚCI 15M OD OBSZARU INWESTYCJI
- (8) PARK IM. IGNACEGO WŁODZIMIERZA GARBOLEWSKIEGO O POWIERZCHNI 4,24HA ZLOKALIZOWANY W ODLEGŁOŚCI 950M OD OBSZARU INWESTYCJI

13.6.	Art. 17.6. oraz Art. 17.7. Specustawy	Budynki objęte inwestycją mieszkaniową poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę 4 kondygnacji, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.	Inwestycja mieszkaniowa spełnia określone w art. 17 ust. 7 tj. odległość ściany budynku objętego wnioskiem od budynku 8-kondygnacyjnego wynosi 310m (nie więcej niż 500m), co potwierdza Analiza powiązań przestrzennych inwestycji z terenami otaczającymi załączona na następnej stronie.



POWIĄZANIA PRZESTRZENNE INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

- OBRYS DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- OBRYS PLANOWANEGO OBSZARU INWESTYCJI
- OBRYS PLANOWANEGO BUDYNKU
- ODLEGŁOŚĆ 500M OD TERENU INWESTYCJI
- ODLEGŁOŚĆ 1000M OD TERENU INWESTYCJI
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ O WYSOKOŚCI 5 KONDYGNACJI I WIĘCEJ
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ TYPU SPORT I REKREACJA
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ TYPU OŚWIATA
- 310m ODLEGŁOŚĆ ŚCIANY PROJEKTOWANEGO BUDYNKU OD ŚCIANY BUDYNKU O WYSOKOŚCI 8 KONDYGNACJI - 310m

Teren inwestycji jest oddalony od ścisłego centrum miasta o około 600 m. Analizie została poddana przestrzeń miejska w najbliższej okolicy terenu inwestycji, w obrębie 500 m od jej centralnego punktu.

Omawiane działki znajdują się w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej (sport i rekreacja oraz oświata).

W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej typu sport i rekreacja.

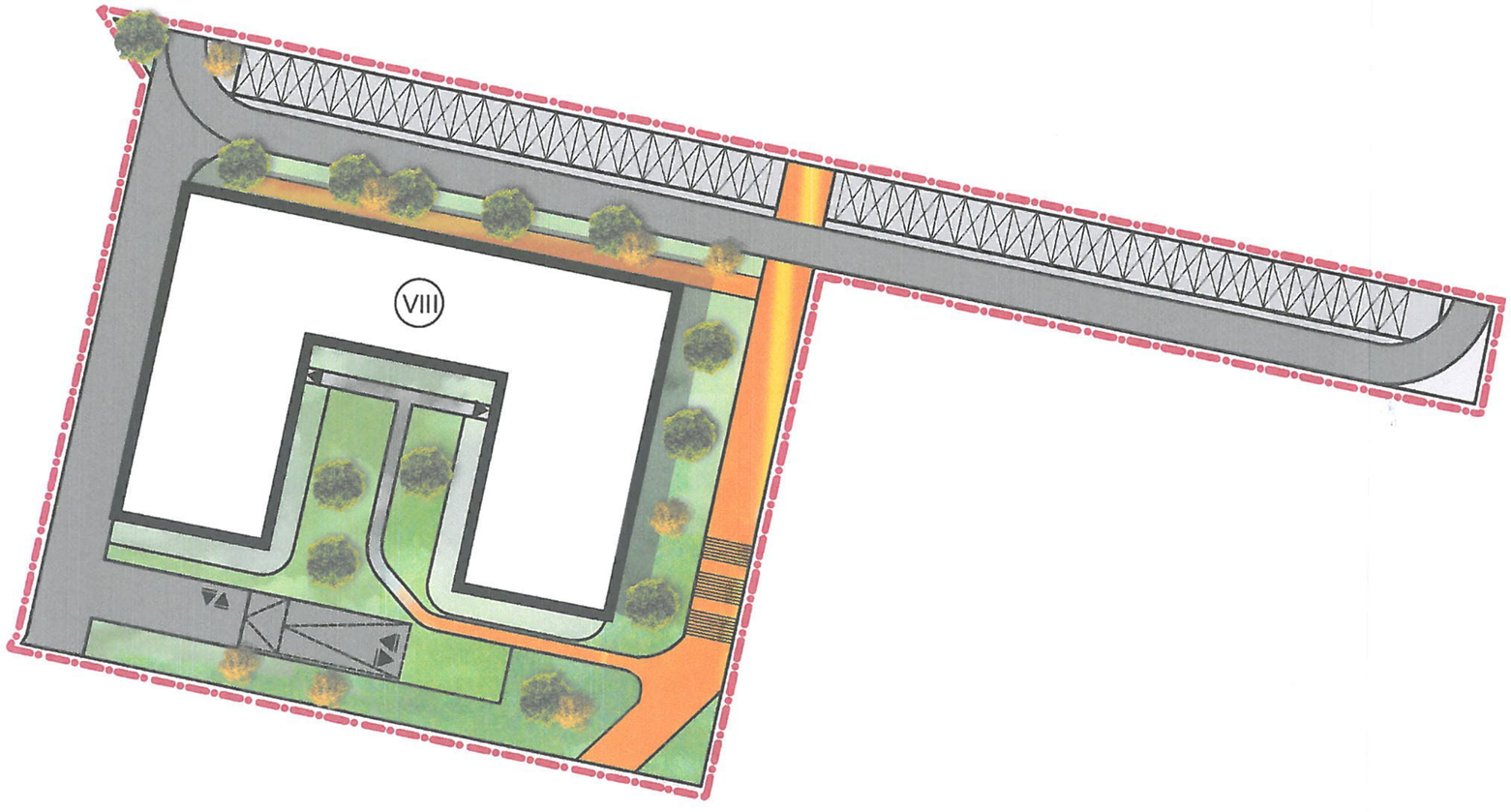
Załączniki do wniosku:

1. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.
2. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 Specustawy.
3. KRS VFM Olimpijska sp. z o.o. - odpis aktualny
4. KRS VFM Olimpijska sp. z o.o. - odpis pełny (pokazujący zmianę firmy spółki z Usługi Sochaczew sp. z o.o. na VFM Olimpijska sp. z o.o.)
5. Uprawnienia architektów.
6. Opinia prawna Kancelarii Adwokackiej Szymon Plocke.
7. Warunki techniczne podłączenia do sieci ciepłowniczej wydane przez Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej Sochaczew sp. z o.o.
8. Zapewnienia odnośnie kanalizacji deszczowej.
9. Oświadczenie geodety uprawnionego dot. wysokości budynku zlokalizowanego przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 16/16A/16B/16C w Sochaczewie

ZAŁĄCZNIK 1

34

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA



INWESTYCJA MIESZKANIOWA ZLOKALIZOWANA NA FRAGMENTACH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 1909/26 ORAZ 1909/27, OBRĘB 0010 SOCHACZEW WSCHÓD, PRZY ULICY OLIMPIJSKIEJ W SOCHACZEWIE.

INWESTYCJA	**INWESTYCJA MIESZKANIOWA**
ADRES INWESTYCJI	**UL. OLIMPIJSKA, FRAGMENTY DZ. NR 1909/26 ORAZ 1909/27, OBRĘB 0010, SOCHACZEW**
INWESTOR	**VFM OLIMPIJSKA SP. Z O.O. ALEJE JEROZOLIMSKIE 142A 02-305 WARSZAWA**
PROJEKTANT	**PIG ARCHITEKCI SP. Z O.O. UL. STĘPIŃSKA 22/30 LOK. 506A 00-739 WARSZAWA**

STAN ISTNIEJĄCY TERENU INWESTYCJI:

Teren inwestycji obejmuje fragmenty działek ewidencyjnych o numerach 1909/26 oraz 1909/27 z obrębu 0010 Sochaczew Wschód. Powierzchnia działek wynosi 35 819m2, natomiast powierzchnia części działek przeznaczona pod inwestycję stanowi około 5164 m2.

Teren od północy przylega do ulicy Olimpijskiej, od wschodu, zachodu i południa graniczy z działkami niezabudowanymi. Teren obecnie stanowi nieużytek, porośnięty roślinnością trawiastą i krzaczastą.

W północno-zachodniej części gruntu projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie śródmiejskiej z garażem oraz lokalami handlowo - usługowymi w parterze, wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu. W budynku zaprojektowano również garaż podziemny, jednokondygnacyjny ze zjazdem z drogi wewnętrznej. Na terenie planowany jest zespół około 46 miejsc postojowych (w tym 8 miejsc postojowych przeznaczonych będzie do obsługi lokali handlowo-usługowych) wraz z drogą dojazdową.

Obecne uzbrojenie terenu obejmuje sieć wodociągową, elektroenergetyczną, gazową oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, które są prowadzone wzdłuż ulicy Olimpijskiej.

Na cele zasilenia inwestycji planowane jest przyłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i okablowania elektroenergetycznego prowadzonego w ulicy Olimpijskiej oraz ciepła miejskiego poprzez wykonanie przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej.

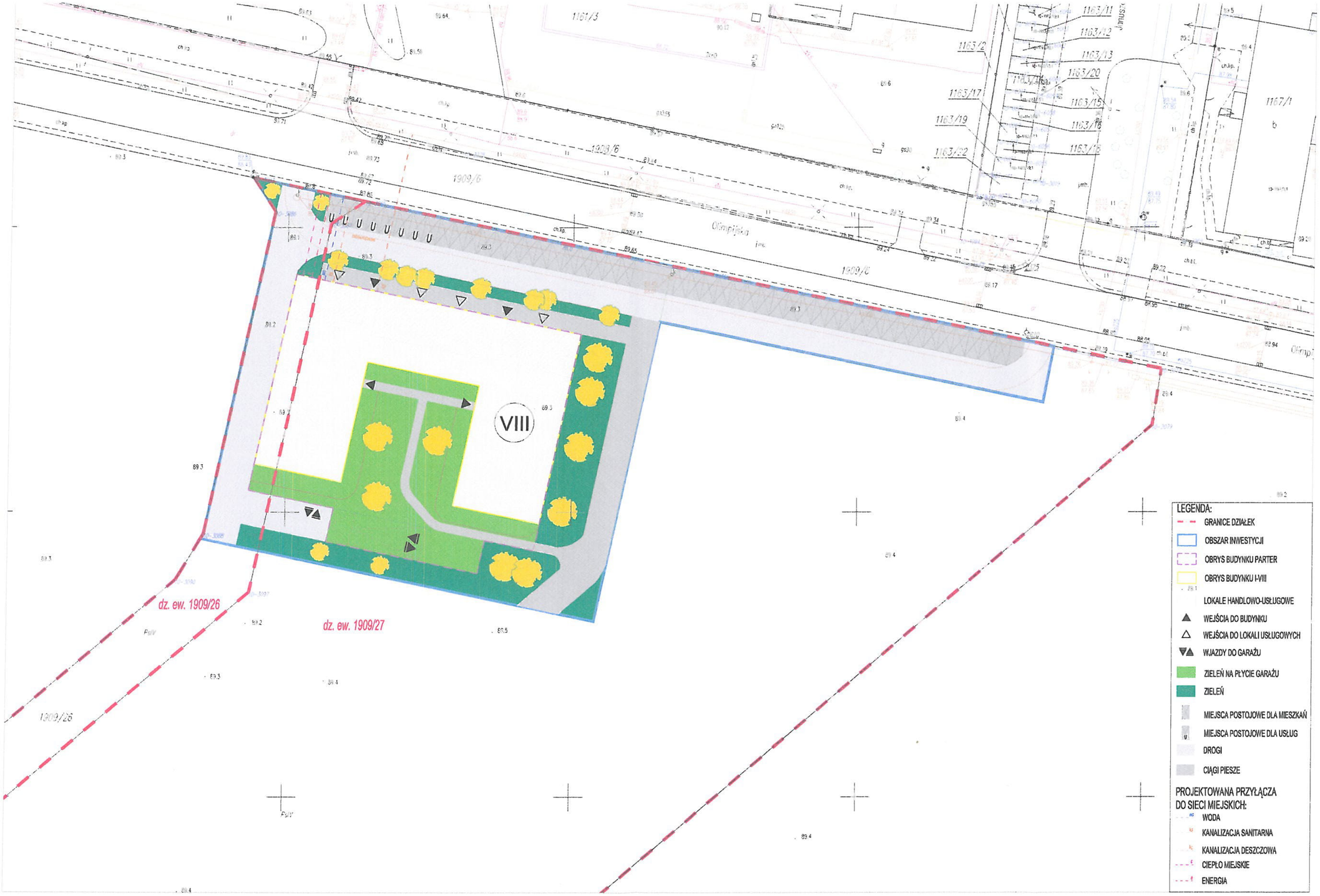
STRUKTURA FUNKCJONALNA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

Projektowany jest jeden budynek wielorodzinny w zabudowie śródmiejskiej uzupełniony o funkcję usługowo-handlową oraz garaż w parterze budynku i jedną kondygnację garażu podziemnego.

Przed budynkiem projektuje się parking dla samochodów osobowych w ilości około 46 miejsc. W parterze budynku zaprojektowano garaż z około 57- 62 miejscami postojowymi, dodatkowo na poziomie -1, do którego zjazd planowany jest bezpośrednio z wewnętrznej drogi, zaplanowano parking podziemny na około 58 - 62 samochodów.

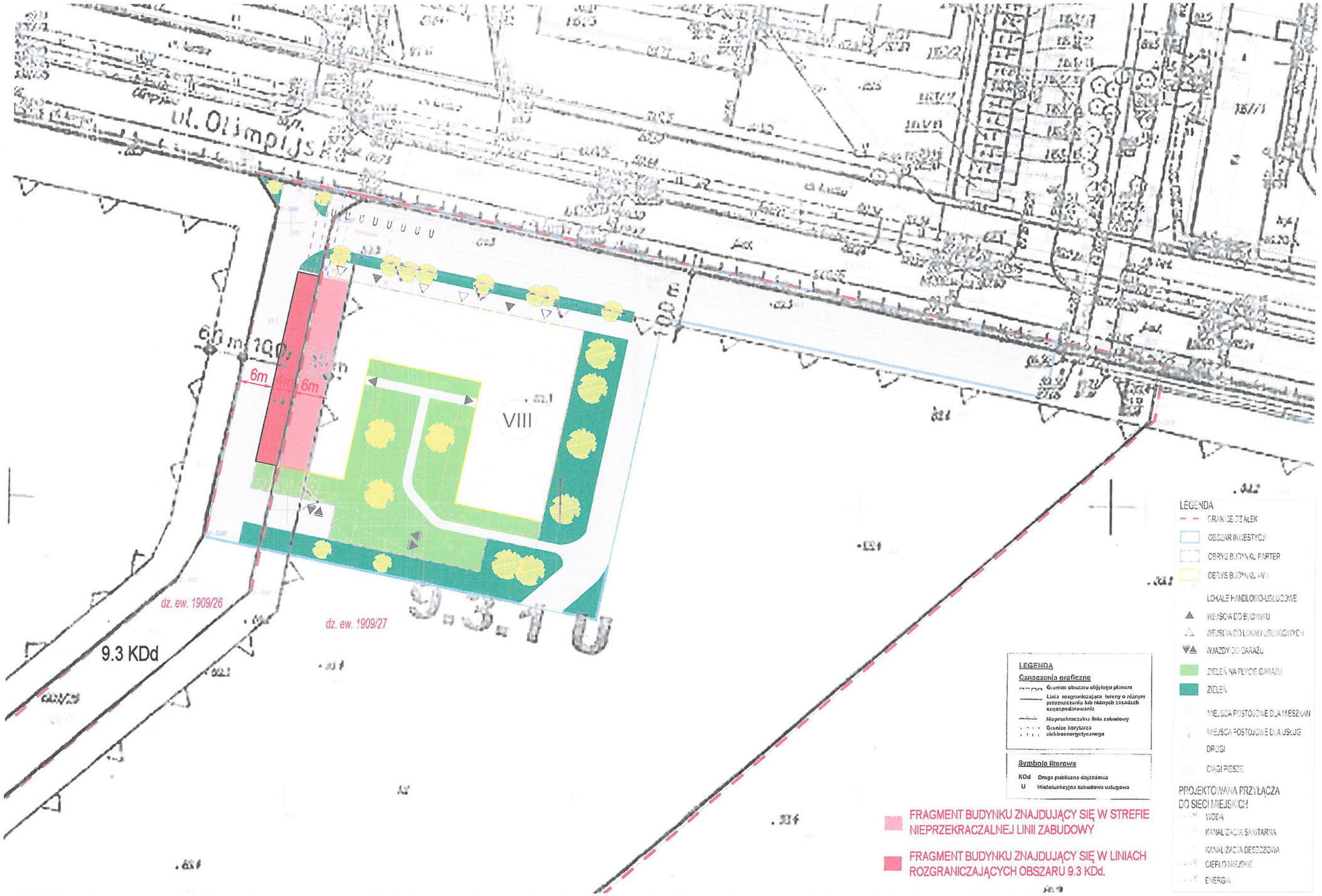
Obsługa komunikacyjna projektowanej zabudowy będzie się odbywała bezpośrednio z ulicy Olimpijskiej poprzez dwa zjazdy.

NAZWA I ADRES PROJEKTU: INWESTYCJA MIESZKANIOWA ZLOKALIZOWANA NA FRAGMENTACH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 1909/26 ORAZ 1909/27, OBRĘB 0010 SOCHACZEW WSCHÓD, NA ULICY OLIMPIJSKIEJ W SOCHACZEWIE.	GŁÓWNY INWESTOR: VFM Olimpijska Sp. z o.o., Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa	GENERALNY PROJEKTANT: PIG Architekci Sp. z o.o., ul. Stępińska 22/30 lok. 506a, 00-739 Warszawa, tel. +48 882 998 922, email: info@pigarchitekci.pl, www.pigarchitekci.pl	GŁÓWNY PROJEKTANT: Michał Lah	NR UPRAWNIEŃ: 9/08/SLOKK	BRANŻA: ARCHITEKTURA	FAZA PROJEKTU: PROJEKT KONCEPCYJNY	TYTUŁ RYSUNKU: OPIS - CZĘŚĆ I
			SPRAWDZAJĄCY: Tomasz Grzesik	NR UPRAWNIEŃ: 47/08/SLOKK/II	SKALA: -	DATA: 02/2020	



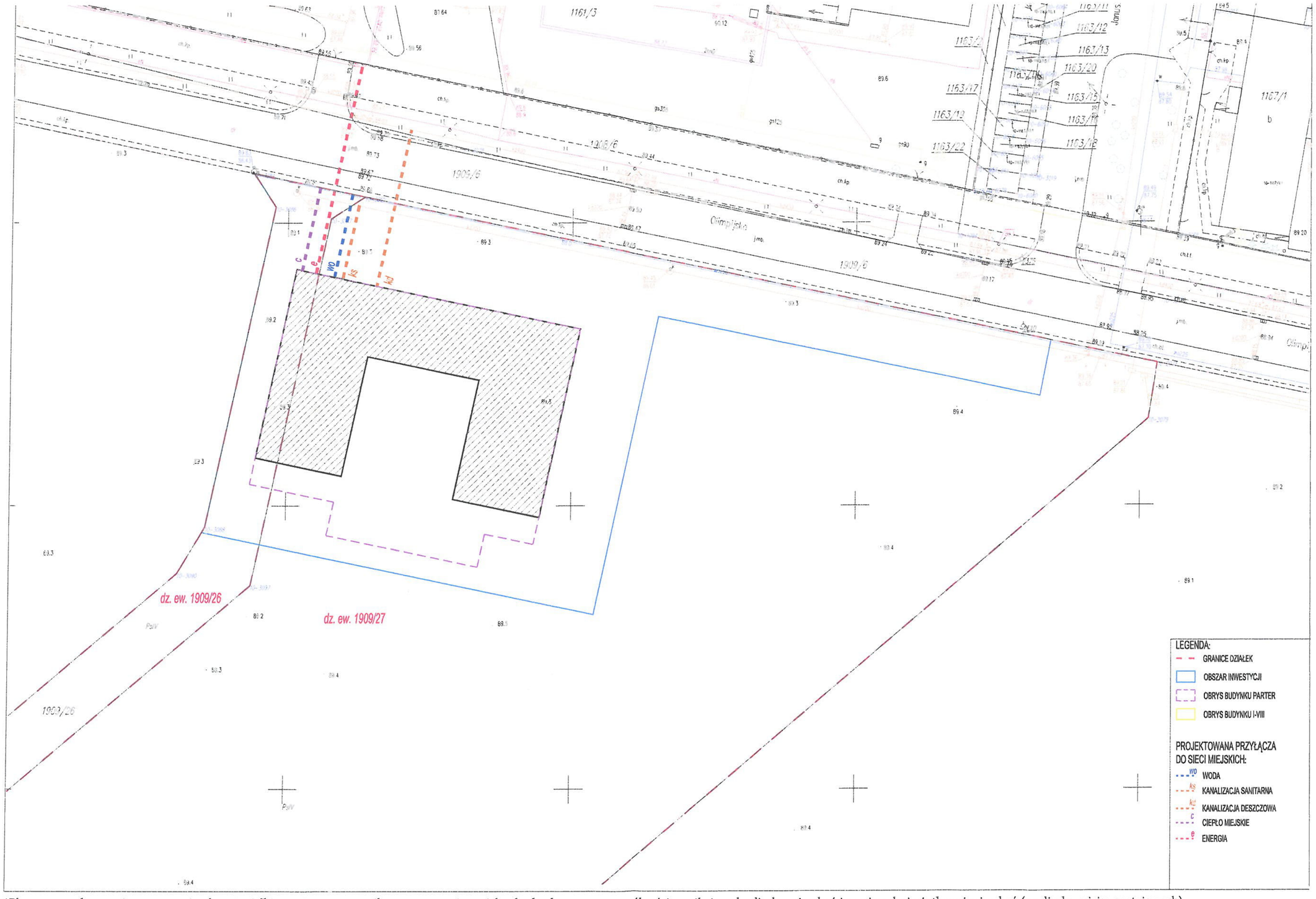
*Plan zagospodarowania terenu może ulec niewielkim zmianom w wyniku prac na etapie projektu budowlanego w szczególności wynikających z liczby mieszkań i powierzchni użytkowej mieszkań (np. liczba miejsc postojowych).

NAZWA I ADRES PROJEKTU	GŁÓWNY INWESTOR	GENERALNY PROJEKTANT	GŁÓWNY PROJEKTANT	NR UPRAWNIEŃ	BRANŻA	FAZA PROJEKTU	TYTUŁ RYSUNKU
INWESTYCJA MIESZKANIOWA ZLOKALIZOWANA NA FRAGMENTACH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 1909/26 ORAZ 1909/27, OBRĘB 0010 SOCHACZEW WSCHÓD, NA ULICY OLIMPIJSKIEJ W SOCHACZEWIE.	VFM Olimpijska Sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa	PIG Architekci Sp. z o.o. ul. Stępińska 22/30 lok. 506a, 00-739 Warszawa tel. +48 882 998 922 email: info@pigarchitekci.pl www.pigarchitekci.pl	Michał Lah	9/08/SLOKK	ARCHITEKTURA	PROJEKT KONCEPCYJNY	PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU
			SPRAWDZAJĄCY Tomasz Grzesik	NR UPRAWNIEŃ 47/08/SLOKK/II	SKALA -	DATA 02/2020	



*Plan zagospodarowania terenu może ulec niewielkim zmianom w wyniku prac na etapie projektu budowlanego w szczególności wynikających z liczby mieszkań i powierzchni użytkowej mieszkań (np. liczba miejsc postojowych).

NAZWA I ADRES PROJEKTU	GŁÓWNY INWESTOR	GENERALNY PROJEKTANT	GŁÓWNY PROJEKTANT	NR UPRAWNIEŃ	BRANŻA	FAZA PROJEKTU	TYTUŁ RYSUNKU
INWESTYCJA MIESZKANIOWA ZLOKALIZOWANA NA FRAGMENTACH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 1909/26 ORAZ 1909/27, OBRĘB 0010 SOCHACZEW WSCHÓD, NA ULICY OLIMPIJSKIEJ W SOCHACZEWIE.	VFM Olimpijska Sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa	PIG Architekci Sp. z o.o. ul. Stępińska 22/30 lok. 506a, 00-739 Warszawa tel. +48 882 998 922 email: info@pigarchitekci.pl www.pigarchitekci.pl	Michał Lah	9/08/SLOKK	ARCHITEKTURA	PROJEKT KONCEPCYJNY	**PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z AKTUALNIE OBOWIĄZUJĄCYM MPZP (UCHWAŁA NR XXVII/296/17).**
			SPRAWDZAJĄCY Tomasz Grzesik	NR UPRAWNIEŃ 47/08/SLOKK/II	SKALA -	DATA 02/2020	



*Plan zagospodarowania terenu może ulec niewielkim zmianom w wyniku prac na etapie projektu budowlanego w szczególności wynikających z liczby mieszkań i powierzchni użytkowej mieszkań (np. liczba miejsc postojowych).

NAZWA I ADRES PROJEKTU INWESTYCJA MIESZKANIOWA ZLOKALIZOWANA NA FRAGMENTACH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 1909/26 ORAZ 1909/27, OBRĘB 0010 SOCHACZEW WSCHÓD, NA ULICY OLIMPIJSKIEJ W SOCHACZEWIE.	GŁÓWNY INWESTOR VFM Olimpijska Sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa	GENERALNY PROJEKTANT PIG Architekci Sp. z o.o. ul. Stępińska 22/30 lok. 506a, 00-739 Warszawa tel. +48 882 998 922 email: info@pigarchitekci.pl www.pigarchitekci.pl	GŁÓWNY PROJEKTANT Michał Lah	NR UPRAWNIEŃ 9/08/SLOKK	BRANŻA ARCHITEKTURA	FAZA PROJEKTU PROJEKT KONCEPCYJNY
			SPRAWDZAJĄCY Tomasz Grzesik	NR UPRAWNIEŃ 47/08/SLOKK/II	SKALA -	DATA 02/2020

TYTUŁ RYSUNKU
PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU - SIECI

KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA I URBANISTYCZNA OBIEKTU:

Kształt budynku od pierwszego do siódmego piętra opiera się na planie litery U. Parter oraz jedna kondygnacja garażu podziemnego mają kształt zbliżony do prostokąta. Przyziemie budynku będzie częściowo ukryte w ukształtowaniu terenu oraz pokryte zielenią.
Posadowienie budynku projektuje się na garażowej płycie fundamentowej.

Wewnątrz budynku projektowana jest komunikacja pionowa windami i klatkami schodowym oraz komunikacja pozioma korytarzami łączacymi klatki schodowe z mieszkaniami.

Projektowany wygląd budynku opiera się na koncepcji zaprezentowanej na załączonych widokach 3D (wizualizacjach), przy czym mają one charakter poglądowy. Detale i szczegóły wyglądu zewnętrznego koncepcji zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego.

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY INWESTYCJI:

Powierzchnie:
Powierzchnia zabudowy – ok. 2151 m2 - ok. 41,65 % pow. terenu
Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 5831 m2
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 7127 m2
Powierzchnia utwardzona (chodniki, drogi i miejsca postojowe) – ok. 1 997 m2
Powierzchnia biologicznie czynna (100%) – ok. 1 016 m2
Powierzchnia biologicznie czynna (50%) na płycie garażu – ok. 745 m2
Suma powierzchni biologicznie czynnej - ok. 1389 m2
Wskaźnik powierzchni biologicznie-czynnej – ok. 25-30%
Intensywność zabudowy – 2-2,4
Szerokość elewacji frontowej – ok. 46-56 m
Powierzchnia miejsc postojowych (naziemnych i podziemnych) wraz z dojazdami – ok. 4672 m2, co stanowi mniej niż 0,5 ha, stąd inwestycja nie będzie oddziaływała znacząco na środowisko.

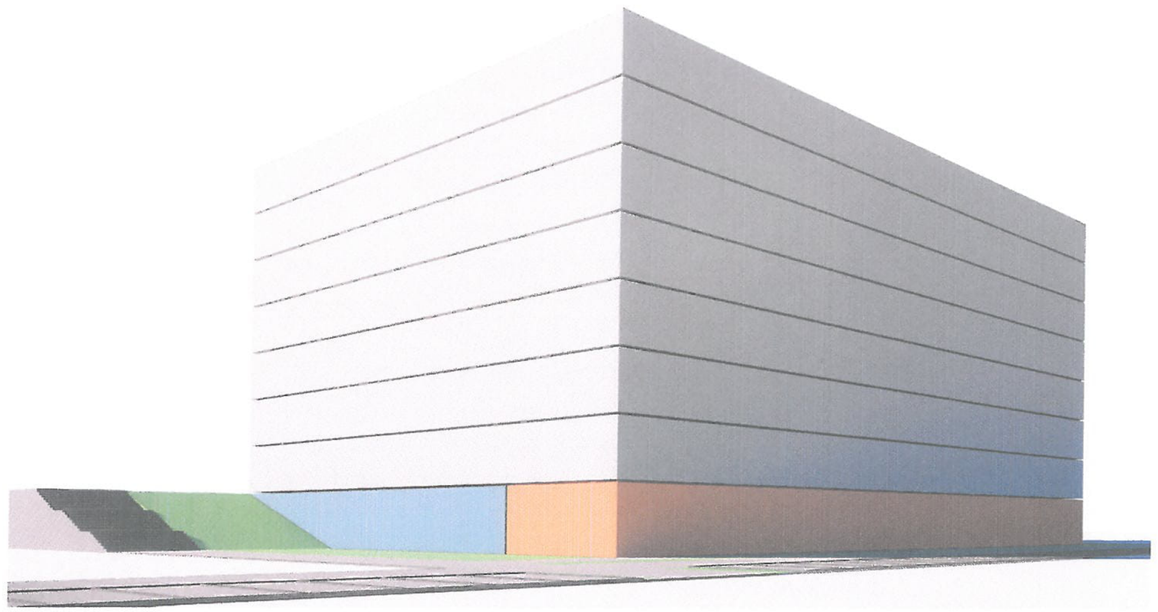
PROJEKTOWANY UKŁAD ZABUDOWY:

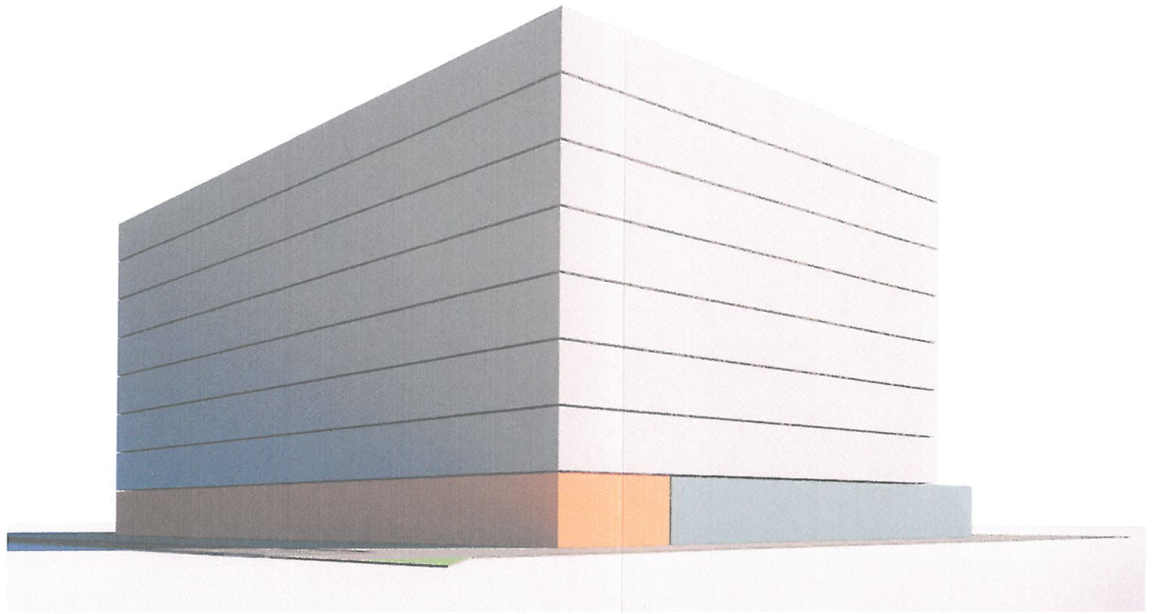
W ramach inwestycji zaprojektowano jeden budynek wielorodzinny w zabudowie śródmiejskiej uzupełniony o funkcję usługowo-handlową oraz garaż w parterze budynku i jedną kondygnacje garażu podziemnego.

Budynek projektowany jest na planie litery U. Kształt budynku oraz jego lokalizacja względem najbliższego otoczenia pozwala na zapewnienie warunków nasłonecznienia i przesłaniania, określonych w Warunkach Technicznych.

Dojazd do inwestycji będzie zapewniony poprzez dwa zjazdy bespośrednio z ulicy Olimpijskiej.
W części północnej zaprojektowano droge dojazdową do około 46 zewnętrznych miejsc postojowych, która będzie jednocześnie pełniła funkcję drogi pożarowej. Na południowym obszarze inwestycji planowana jest część rekreacyjna urozmaicona ścieżkami/chodnikami oraz zielenią urządzoną.

NAZWA I ADRES PROJEKTU INWESTYCJA MIESZKANIOWA ZLOKALIZOWANA NA FRAGMENTACH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 1909/26 ORAZ 1909/27, OBRĘB 0010 SOCHACZEW WSCHÓD, NA ULICY OLIMPIJSKIEJ W SOCHACZEWIE.	GŁÓWNY INWESTOR VFM Olimpijska Sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa	GENERALNY PROJEKTANT PIG Architekci Sp. z o.o. ul. Stępińska 22/30 lok. 506a, 00-739 Warszawa tel. +48 882 998 922 email: info@pigarchitekci.pl www.pigarchitekci.pl	GŁÓWNY PROJEKTANT Michał Lah	NR UPRAWNIEŃ 9/08/SLOKK	BRANŻA ARCHITEKTURA	FAZA PROJEKTU PROJEKT KONCEPCYJNY	TYTUŁ RYSUNKU OPIS - CZĘŚĆ II
			SPRAWDZAJĄCY Tomasz Grzesik	NR UPRAWNIEŃ 47/08/SLOKK/II	SKALA -	DATA 02/2020	





*Wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzono w sposób umożliwiający zapoznanie się z nimi osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

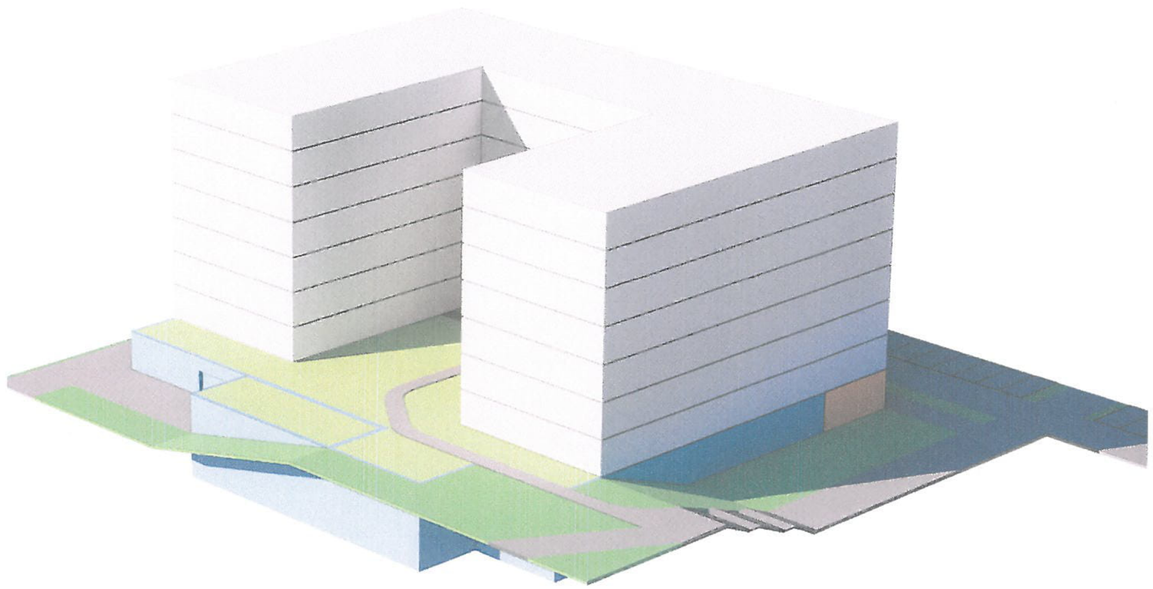
LEGENDA

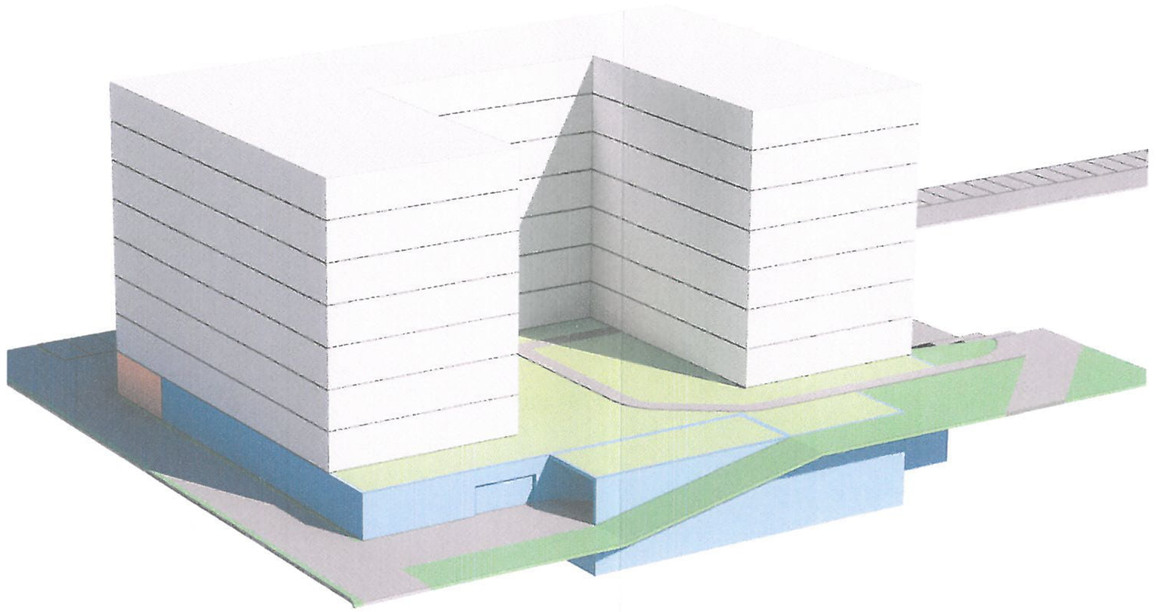
CZĘŚĆ MIESZKALNA

GARAŻ

USŁUGI

NAZWA I ADRES PROJEKTU INWESTYCJA MIESZKANIOWA ZLOKALIZOWANA NA FRAGMENTACH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 1909/26 ORAZ 1909/27, OBRĘB 0010 SOCHACZEW WSCHÓD, NA ULICY OLIMPIJSKIEJ W SOCHACZEWIE.	GŁÓWNY INWESTOR VFM Olimpijska Sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa	GENERALNY PROJEKTANT PIG Architekci Sp. z o.o. ul. Stępińska 22/30 lok. 506a, 00-739 Warszawa tel. +48 882 998 922 email: info@pigarchitekci.pl www.pigarchitekci.pl	GŁÓWNY PROJEKTANT Michał Lah	NR UPRAWNIEŃ 9/08/SLOKK	BRANŻA ARCHITEKTURA	FAZA PROJEKTU PROJEKT KONCEPCYJNY	TYTUŁ RYSUNKU WIZUALIZACJA (WIDOK BRYŁY 3D)
			SPRAWDZAJĄCY Tomasz Grzesik	NR UPRAWNIEŃ 47/08/SLOKK/II	SKALA -	DATA 02/2020	





*Wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzono w sposób umożliwiający zapoznanie się z nimi osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

LEGENDA

CZĘŚĆ MIESZKALNA

GARAŻ

USŁUGI

NAZWA I ADRES PROJEKTU INWESTYCJA MIESZKANIOWA ZLOKALIZOWANA NA FRAGMENTACH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 1909/26 ORAZ 1909/27, OBRĘB 0010 SOCHACZEW WSCHÓD, NA ULICY OLIMPIJSKIEJ W SOCHACZEWIE.	GŁÓWNY INWESTOR VFM Olimpijska Sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa	GENERALNY PROJEKTANT PIG Architekci Sp. z o.o. ul. Stępińska 22/30 lok. 506a, 00-739 Warszawa tel. +48 882 998 922 email: info@pigarchitekci.pl www.pigarchitekci.pl	GŁÓWNY PROJEKTANT Michał Lah	NR UPRAWNIEŃ 9/08/SLOKK	BRANŻA ARCHITEKTURA	FAZA PROJEKTU PROJEKT KONCEPCYJNY	TYTUŁ RYSUNKU WIZUALIZACJA (WIDOK BRYŁY 3D)
			SPRAWDZAJĄCY Tomasz Grzesik	NR UPRAWNIEŃ 47/08/SLOKK/II	SKALA -	DATA 02/2020	

PRZEWIDYWANE ZAPOTRZEBOWANIE NA MEDIA:

Zapotrzebowanie na wodę:
Zapotrzebowanie na wodę na cele bytowe wynosi około 1,23-1,51 l/s (średnie dobowe), woda pożarowa wewnętrzna około 3l/s, woda pożarowa zewnętrzna około 20l/s.

Zapotrzebowanie na energię:
Zapotrzebowanie na moc przyłączeniową wynosi około 275-337 kW.

Zapotrzebowanie na energię cieplną:
Docelowe zapotrzebowanie na energię cieplną wynosi w okresie zimowym około 420-521 kW, w okresie letnim około 250-305 kW. Budynek będzie zaopatrywany w energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:
Ścieki będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
Liczba odprowadzanych ścieków sanitarnych do kanalizacji wynosi około 1,23-1,51 l/s (średnie dobowe).

Odprowadzenie ścieków deszczowych:
Wody opadowe na terenie będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:
Brak.

Niezbędna liczba miejsc postojowych:
W ramach inwestycji zapewnionych zostanie łącznie od 130 do 170 miejsc postojowych, tj. nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny oraz 2 miejsca postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej lokali usługowych. Projektowane są naziemne miejsca postojowe oraz miejsca postojowe zlokalizowane w garażu znajdującym się na poziomie parteru oraz kondygnacji -1.

Sposób zagospodarowania odpadów:
Odpady stałe będą gromadzone w indywidualnych urządzeniach, odpowiednio oznakowanych. W ramach inwestycji powstanie zewnętrzna wiata śmietnikowa lub komora śmietnikowa w budynku, przeznaczone na lokalizację pojemników na odpady stałe segregowane. Odpady komunalne będą odprowadzane na zasadach określonych ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, oraz utylizowane przez firmę specjalizującą się w utylizacji odpadów komunalnych.

Zastrzega się możliwość korekty zapotrzebowania na media wskazanego powyżej, w szczególności w wyniku zmiany warunków technicznych lub innych przepisów, z zastrzeżeniem minimalnego i maksymalnego zakresu powierzchni użytkowej mieszkań i liczby mieszkań.

ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU:

Obecne uzbrojenie terenu obejmuje sieć wodociągową, elektroenergetyczną, gazową, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej prowadzoną wzdłuż ulicy Olimpijskiej.

ZMIANY W UZBROJENIU TERENU:

Na cele zasilenia projektowanej inwestycji planowane jest przyłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i okablowania elektroenergetycznego prowadzonego w ulicy Olimpijskiej oraz ciepła miejskiego poprzez wykonanie przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej. Ścieki deszczowe odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji deszczowej.

WŁĄCZENIE DO SIECI MIEJSKICH:

Od ulicy Olimpijskiej zostaną doprowadzone do inwestycji media - woda, kanalizacja, prąd. Doprowadzenie ciepła miejskiego nastąpi poprzez wykonanie przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej na podstawie warunków technicznych stanowiących załącznik nr 7 do przedmiotowego wniosku.

NAZWA I ADRES PROJEKTU INWESTYCJA MIESZKANIOWA ZLOKALIZOWANA NA FRAGMENTACH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 1909/26 ORAZ 1909/27, OBRĘB 0010 SOCHACZEW WSCHÓD, NA ULICY OLIMPIJSKIEJ W SOCHACZEWIE.	GŁÓWNY INWESTOR VFM Olimpijska Sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa	GENERALNY PROJEKTANT PIG Architekci Sp. z o.o. ul. Stępińska 22/30 lok. 506a, 00-739 Warszawa tel. +48 882 998 922 email: info@pigarchitekci.pl www.pigarchitekci.pl	GŁÓWNY PROJEKTANT Michał Lah	NR UPRAWNIEŃ 9/08/SLOKK	BRANŻA ARCHITEKTURA	FAZA PROJEKTU PROJEKT KONCEPCYJNY	TYTUŁ RYSUNKU OPIS - CZĘŚĆ III
			SPRAWDZAJĄCY Tomasz Grzesik	NR UPRAWNIEŃ 47/08/SLOKK/II	SKALA -	DATA 02/2020	

POWIĄZANIA PRZESTRZENNE INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

- OBRYS DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- OBRYS PLANOWANEGO OBSZARU INWESTYCJI
- OBRYS PLANOWANEGO BUDYNKU
- ODLEGŁOŚĆ 500M OD TERENU INWESTYCJI
- ODLEGŁOŚĆ 1000M OD TERENU INWESTYCJI
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ O WYSOKOŚCI 5 KONDYGNACJI I WIĘCEJ
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ TYPU SPORT I REKREACJA
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ TYPU OŚWIATA
- ODLEGŁOŚĆ ŚCIANY PROJEKTOWANEGO BUDYNKU OD ŚCIANY BUDYNKU O WYSOKOŚCI 8 KONDYGNACJI - 310m

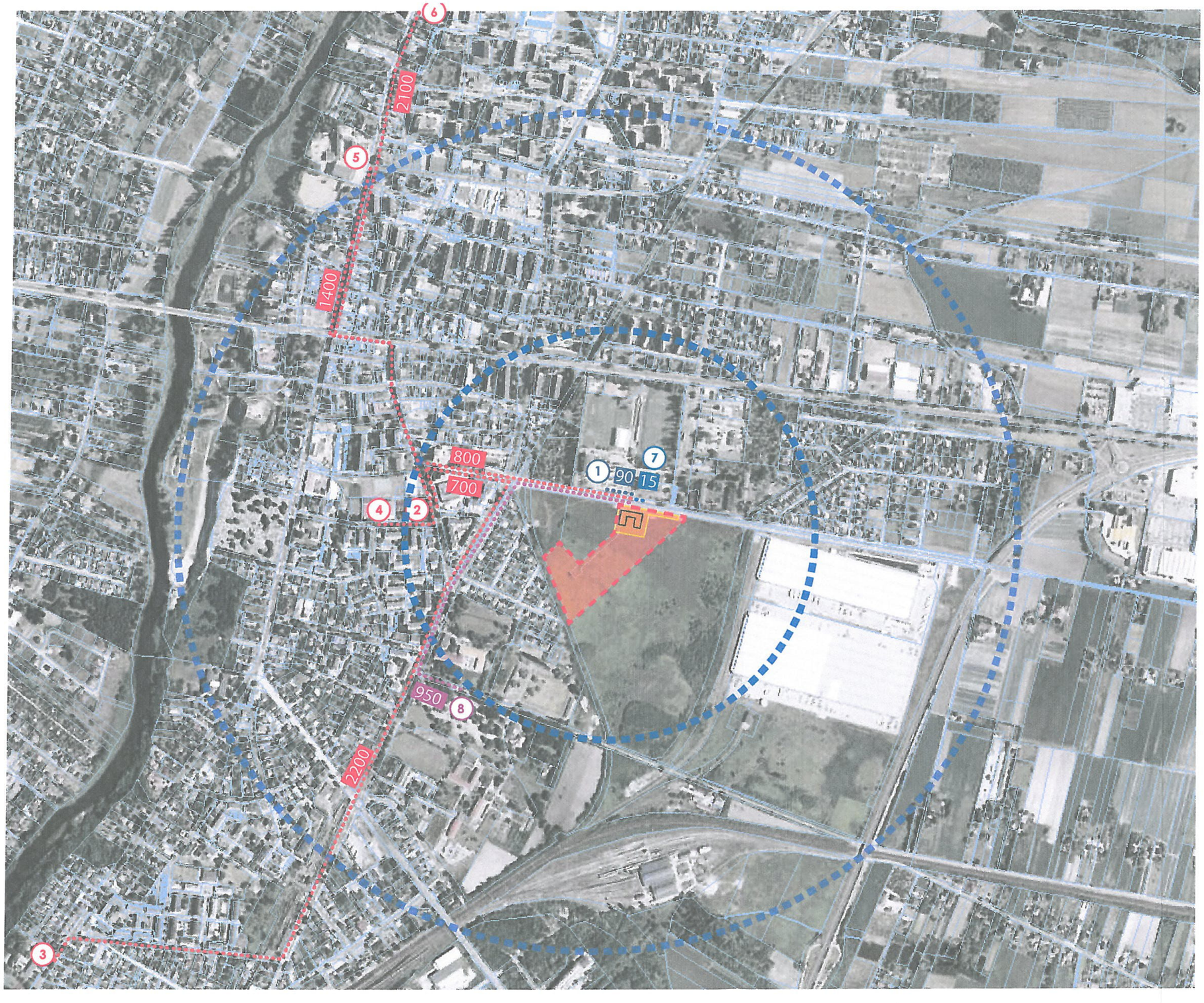
NAZWA I ADRES PROJEKTU
INWESTYCJA MIESZKANIOWA ZLOKALIZOWANA NA FRAGMENTACH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 1909/26 ORAZ 1909/27, OBRĘB 0010 SOCHACZEW WSCHÓD, NA ULICY OLIMPIJSKIEJ W SOCHACZEWIE.

GŁÓWNY INWESTOR
VFM Olimpijska Sp. z o.o.
Aleje Jerozolimskie 142A,
02-305 Warszawa

GENERALNY PROJEKTANT
PIG Architekci Sp. z o.o.
ul. Stępińska 22/30 lok. 506a, 00-739 Warszawa
tel. +48 882 998 922
email: info@pigarchitekci.pl
www.pigarchitekci.pl

GŁÓWNY PROJEKTANT	NR UPRAWNIEŃ	BRANŻA	FAZA PROJEKTU
Michał Lah	9/08/SLOKK	ARCHITEKTURA	PROJEKT KONCEPCYJNY
SPRAWDZAJĄCY	NR UPRAWNIEŃ	SKALA	DATA
Tomasz Grzesik	47/08/SLOKK/II	-	02/2020

TYTUŁ RYSUNKU
ANALIZA POWIĄZAŃ PRZESTRZENNYCH



ANALIZA ODLEGŁOŚCI CIĄGAMI PIESZO-JEZDNYMI

- OBRYS DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- OBRYS PLANOWANEGO OBSZARU INWESTYCJI
- OBRYS PLANOWANEGO BUDYNKU
- ODLEGŁOŚĆ 500M OD TERENU INWESTYCJI
- ODLEGŁOŚĆ 1000M OD TERENU INWESTYCJI

1. PRZYSTANEK AUTOBUSOWY ZLOKALIZOWANY W ODLEGŁOŚCI 90M OD OBSZARU INWESTYCJI
2. SZKOŁA PODSTAWOWA NR 1 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 700M OD OBSZARU INWESTYCJI
3. SZKOŁA PODSTAWOWA NR 2 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 2200M OD OBSZARU INWESTYCJI
4. SZKOŁA PODSTAWOWA NR 3 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 800M OD OBSZARU INWESTYCJI
5. SZKOŁA PODSTAWOWA NR 4 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 1400M OD OBSZARU INWESTYCJI
6. SZKOŁA PODSTAWOWA NR 6 W SOCHACZEWIE ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI 2100M OD OBSZARU INWESTYCJI
7. KOMPLEKS SPORTOWO-REKREACYJNY OBEJMUJĄCY: STADION, PŁYWALNIE, LODOWISKO ORAZ SKATEPARK. WEJŚCIE DO KOMPLEKSU ZLOKALIZOWANE W ODLEGŁOŚCI 15M OD OBSZARU INWESTYCJI
8. PARK IM. IGNACEGO WŁODZIMIERZA GARBOLEWSKIEGO O POWIERZCHNI 4,24HA ZLOKALIZOWANY W ODLEGŁOŚCI 950M OD OBSZARU INWESTYCJI

NAZWA I ADRES PROJEKTU: INWESTYCJA MIESZKANIOWA ZLOKALIZOWANA NA FRAGMENTACH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 1909/26 ORAZ 1909/27, OBRĘB 0010 SOCHACZEW WSCHÓD, NA ULICY OLIMPIJSKIEJ W SOCHACZEWIE.	GŁÓWNY INWESTOR: VFM Olimpijska Sp. z o.o., Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa	GENERALNY PROJEKTANT: PIG Architekci Sp. z o.o., ul. Stępińska 22/30 lok. 506a, 00-739 Warszawa, tel. +48 882 998 922, email: info@pigarchitekci.pl, www.pigarchitekci.pl	GŁÓWNY PROJEKTANT: Michał Lah	NR UPRAWNIEŃ: 9/08/SLOKK	BRANŻA: ARCHITEKTURA	FAZA PROJEKTU: PROJEKT KONCEPCYJNY
			SPRAWDZAJĄCY: Tomasz Grzesik	NR UPRAWNIEŃ: 47/08/SLOKK/II	SKALA: -	DATA: 02/2020

TYTUŁ RYSUNKU: **ANALIZA ODLEGŁOŚCI CIĄGAMI PIESZO-JEZDNYMI**

Załącznik nr 2

Sochaczew, dnia 10.02.2020 roku

VFM Olimpijska Sp. z o.o.
Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa

Oświadczenie

W odniesieniu do wniosku o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na fragmentach działek ewidencyjnych nr 1909/26 i 1909/27, obręb 0010 Sochaczew Wschód, Sochaczew, w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwienia w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej: Specustawa), oświadczam że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 Specustawy.

VFM OLIMPIJSKA
Sp. z o.o.
02-305 Warszawa, Al. Jerozolimskie 142A
NIP: 7010939018, REGON: 384060823

Konrad Ziółkowski

Wiceprezes Zarządu

ZAŁĄCZNIK 3

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 10.12.2019 godz. 10:43:20

Numer KRS: 0000798238

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		06.08.2019		
Ostatni wpis	Numer wpisu	6	Data dokonania wpisu	09.12.2019
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/88577/19/211		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 384060823, NIP: 7010939018
3.Firma, pod którą spółka działa	VFM OLIMPIJSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	------
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ALEJE JEROZOLIMSKIE, nr 142A, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-305, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	KONTAKT@VFM.PL
4.Adres strony internetowej	------

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	02.08.2019 R.
	2	DATA SPORZĄDZENIA AKTU: 08.08.2019, NUMER REPERTORIUM A NR 892/2019, NOTARIUSZ MARLENA CZARNOCKA, PROWADZĄCA KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W WARSZAWIE PRZY UL. POSTĘPU 14 UCHYLONO W CAŁOŚCI DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE UMOWY SPÓŁKI USŁUGI SOCHACZEW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ I W JEGO MIEJSCE PRZYJĘTO BRZMIENIE UMOWY SPÓŁKI, STANOWIĄCE JEDNOCZEŚNIE TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI
	3	29.10.2019R., REP. A NR 1149/2019, NOTARIUSZ MARLENA CZARNOCKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: §2, §7, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	------
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	VFM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	364606551
	4.Numer KRS	0000620513
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	8000 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 400000,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	400 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST UPOWAŻNIONY KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.

Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MĄDRY
	2.Imiona	MACIEJ KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON	
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ZACZKOWSKI
	2.Imiona	MICHAŁ KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON	
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ZIÓŁKOWSKI
	2.Imiona	KONRAD PIOTR
	3.Numer PESEL/REGON	
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	42, 11, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD
	3	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	4	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	5	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	6	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	7	77, 32, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH
	8	77, 33, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH, WŁĄCZAJĄC KOMPUTERY
	9	73, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENCJI REKLAMOWYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach
Brak wpisów

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2019

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych , o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 10.12.2019

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

ZAŁĄCZNIK 4

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 10.12.2019 godz. 10:43:28

Numer KRS: 0000798238

Informacja odpowiadająca odpisowi pełnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Nr wpisu	1	Data dokonania wpisu	06.08.2019
Opis	REJESTRACJA W KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/57755/19/877		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	2	Data dokonania wpisu	06.08.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/57755/19/877/REGON		
Oznaczenie sądu	------		
Nr wpisu	3	Data dokonania wpisu	06.08.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/57755/19/877/NIP		
Oznaczenie sądu	------		
Nr wpisu	4	Data dokonania wpisu	06.08.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/57755/19/877/NIP		
Oznaczenie sądu	------		
Nr wpisu	5	Data dokonania wpisu	09.09.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/62968/19/255		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	6	Data dokonania wpisu	09.12.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/88577/19/211		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	

1.Oznaczenie formy prawnej	1	-	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	2	3	REGON: 384060823, NIP: ---
	3	4	REGON: 384060823, NIP: 7010939018
	4	-	REGON: 384060823, NIP: 7010939018
3.Firma, pod którą spółka działa	1	6	USŁUGI SOCHACZEW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	6	-	VFM OLIMPIJSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-	-	------
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	1	-	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	1	-	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Siedziba	1	-	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	1	-	ul. ALEJE JEROZOLIMSKIE, nr 142A, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-305, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	1	-	KONTAKT@VFM.PL
4.Adres strony internetowej	1	-	------

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o umowie				
Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	1	-	02.08.2019 R.
	2	5	-	DATA SPORZĄDZENIA AKTU: 08.08.2019, NUMER REPERTORIUM A NR 892/2019, NOTARIUSZ MARLENA CZARNOCKA, PROWADZĄCA KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W WARSZAWIE PRZY UL. POSTĘPU 14 UCHYLONO W CAŁOŚCI DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE UMOWY SPÓŁKI USŁUGI SOCHACZEW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ I W JEGO MIEJSCE PRZYJĘTO BRZMIENIE UMOWY SPÓŁKI, STANOWIĄCE JEDNOCZEŚNIE TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI
	3	6	-	29.10.2019R., REP. A NR 1149/2019, NOTARIUSZ MARLENA CZARNOCKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: §2, §7, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY

Rubryka 5		
Numer i nazwa pola	Nr wpisu	Zawartość

	wprow.	wykr.	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	1	-	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-	-	------
3.Wspólnik może mieć:	1	-	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	-	-	*****
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	-	-	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	-	VFM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	-	-	******
	3.Numer PESEL/REGON	1	-	364606551
	4.Numer KRS	1	-	0000620513
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	1	5	100 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 5000,00 ZŁ
		5	-	8000 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 400000,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	1	-	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Wysokość kapitału zakładowego	1	5	5 000,00 ZŁ
	5	-	400 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	1	-	ZARZĄD
	2.Sposób reprezentacji podmiotu	1	-	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST UPOWAŻNIONY KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.

Podrubryka 1
Dane osób wchodzących w skład organu

L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	1	-	MĄDRY
	2.Imiona	1	-	MACIEJ KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON	1	-	
	4.Numer KRS	-	-	******
	5.Funkcja w organie reprezentującym	1	-	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	-	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-	-	------
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	1	-	ZACZKOWSKI
	2.Imiona	1	-	MICHAŁ KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON	1	-	
	4.Numer KRS	-	-	******
	5.Funkcja w organie reprezentującym	1	-	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	-	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-	-	------
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	1	-	ZIÓŁKOWSKI
	2.Imiona	1	-	KONRAD PIOTR
	3.Numer PESEL/REGON	1	-	
	4.Numer KRS	-	-	******
	5.Funkcja w organie reprezentującym	1	-	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	-	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-	-	------

Rubryka 2 - Organ nadzoru

Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności				
Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	1	6	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
		6	-	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	1	6	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	1	6	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANENA ZLECENIE
	3	6	-	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	4	6	-	42, 11, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD
	5	6	-	43, ---, ---, ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	6	6	-	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	7	6	-	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	8	6	-	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	9	6	-	77, 32, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH
	10	6	-	77, 33, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH, WŁĄCZAJĄC KOMPUTERY
	11	6	-	73, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENCJI REKLAMOWYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach
Brak wpisów

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy		
Numer i nazwa pola	Nr wpisu	Zawartość

	wprow.	wykr.	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	1	5	31.12.2019
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	5	-	31.12.2019

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych , o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

Data sporządzenia wydruku 10.12.2019

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

ZAŁĄCZNIK 5.1

(18)

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ŚLĄSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

l.dz. 148/SL/OKK/2008

Katowice, dnia 8 lipca 2008r.

Sygnatura akt: OKK/Up/B/20/07/II

DECYZJA 9/08/SLOKK

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364 oraz Nr 169. poz. 1419 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247).), oraz art.104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682) stwierdza się, że

Pan mgr inż. arch. Michał Lah posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową i nadaje się Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Śląskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

mgr inż. arch. Wojciech Podleski

dr hab. inż. arch. Krzysztof Gasidło

mgr inż. arch. Jurand Jarecki

dr inż. arch. Zygmunt Konopka

mgr inż. arch. Maciej Piwowarczyk

mgr inż. arch. Stanisław Rostkowski

dr inż. arch. Jerzy Witeczek

Otrzymują:
1. Pan Michał Lah
ul. Hetmana Zamoyskiego 24, 43-300 Bielsko-Biała

2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:

1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.

2) Okręgowa Rada Izby Architektów.

3. aa

ZAŁĄCZNIK 5.2

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

MGR INŻ. ARCH. MICHAŁ ANDRZEJ LAH

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **9/08/SLOKK**,
jest wpisany na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP
pod numerem: **SL-1327.**

Członek czynny od: 07-10-2008 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 03-01-2019 r. Katowice.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-05-2020 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
ANITA LANGER, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

SL-1327-C21C-492C-Y4A6-D5A9

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgowa Izbą Architektów RP.

ZAŁĄCZNIK 5.3

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ŚLĄSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW

OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

l.dz. 12/SL/OKK/2009

Katowice, dnia 20 stycznia 2009r.

Sygnatura akt: OKK/Up/B/9/08/II

DECYZJA 47/08/SLOKK/II

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364 oraz Nr 169. poz. 1419 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247).), oraz art.104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682) stwierdza się, że

Pan mgr inż. arch. Tomasz Grzesik posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową i nadaje się Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Śląskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Członkowie Komisji:

mgr inż. arch. Wojciech Podleski .....

dr hab. inż. arch. Krzysztof Gasidło .....

mgr inż. arch. Jurand Jarecki .....

dr inż. arch. Zygmunt Konopka .....

mgr inż. arch. Maciej Piwowarczyk .....

mgr inż. arch. Stanisław Rostkowski .....

dr inż. arch. Jerzy Witeczek .....

ŚLĄSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW

Otrzymują:
1. Pan Tomasz Grzesik
ul. Czwartaków 4/16, 44-121 Gliwice
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.
2) Okręgowa Rada Izby Architektów.
3. aa

40-096 Katowice, ul. 3 Maja 11. Tel.: 032 25 30 127. Fax: 032 25 30 682. E-mail: slaska@izbaarchitektow.pl Http//www.slaska.iarp.pl
NIP 954-24-06-677 Regon: 017466395-00139 Konto: PKO BP S.A. O/Katowice Nr 26 1020 2313 0000 3402 0020 3315

ZAŁĄCZNIK 5.4

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Tomasz Jakub GRZESIK

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **47/08/SLOKK/II**, jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-2060.**

Członek czynny od: 03-03-2009 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 01-11-2019 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-05-2020 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MA-2060-A774-F5AB-C3FC-A4F2

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgowa Izbą Architektów RP.

ZAŁĄCZNIK 6

KANCELARIA
ADWOKACKA

OPINIA PRAWNA

w przedmiocie:

WYKAZANIA BRAKU SPRZECZNOŚCI POMIĘDZY ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ I JEDNORODZINNĄ, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SOCHACZEW ORAZ WYKAZANIA BRAKU SPRZECZNOŚCI POMIĘDZY WIELOFUNKCYJNĄ ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ A ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM STUDIUM I SPECUSTAWY

przygotowana na zlecenie:

SPÓŁKI VFM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Warszawa, dnia 13 lutego 2019 r.

I. PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem niniejszego opracowania jest wykazanie:

1. **braku sprzeczności** pomiędzy zabudową wielorodzinną i jednorodzinną, ze szczególnym uwzględnieniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, stanowiącego załącznik nr 1 do Uchwały nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 roku i m.in. obszaru obejmującego działki numer 1906/10 z obrębu 10 przy ulicy Głowackiego 2 oraz numer 1909/16 1909/25 i 1909/27 (tereny Pól Czerwonkowskich) położone w Sochaczewie, a także Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018.1496) w zakresie możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie art. 5 ust. 3 Specustawy,

oraz

2. **braku sprzeczności** pomiędzy wielofunkcyjną zabudową usługową a zabudową wielorodzinną, ze szczególnym uwzględnieniem Studium i Specustawy.

II. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPINII

Niniejsza Opinia została sporządzona na zlecenie Pana Michała Zaczkowskiego, Prezesa Zarządu spółki VFM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 12 lutego 2019 r.

III. ŹRÓDŁA PRAWA

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 945);
2. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018 poz. 1496);

3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 Nr 18, poz. 233);
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. 2003 Nr 164, poz. 1588);
5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew przyjęte uchwałą nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 roku;
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą nr LV/489//06 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 21 lutego 2006 r.;
7. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 czerwca 2010 r. sygn. akt II OSK 1025/09;
8. Postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 października 2008 roku sygn. akt II OSK 1294/07;
9. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 maja 2011 roku sygn. akt II OSK 895/10;
10. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 4 września 2013 roku sygn. akt IISA/Łd 560/13;
11. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z 18 października 2016 r. sygn. akt II SA/Łd 432/16;
12. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z 21 września2017 roku sygn. akt II SA/Sz 770/17;
13. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 4 października 2017 roku sygn. akt II SA/Gd 275/17;
14. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 18 października 2018 roku sygn. akt II SA/Łd 460/18;
15. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 7 listopada 2017 r. sygn. akt II SA/Łd 96/17;
16. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu

Adwokat Szymon Plocke
Kancelaria Adwokacka Szymon Plocke
ul. Berensona 12a/14, 03-287 Warszawa, szymon@plocke-adwokat.pl tel. 696-115-475

z dnia 29 listopada 2018 r. sygn. akt II SA/Wr 612/18;

17. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 5 grudnia 2018 r. sygn. akt II SA/Lu 677/18;
18. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 12 grudnia 2018 r. sygn. akt II SA/Kr 1305/18;
19. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 19 grudnia 2018 r. sygn. akt II SA/Sz 1184/18;

IV. DEFINICJE I SKRÓTY

1.	**„Opinia"**	niniejsza opinia;
2.	**„Autor i/lub „Opiniujący"**	adwokat Szymon Plocke, nr wpisu WAW/Adw/8084;
3.	**„Studium"**	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, stanowiącego załącznik nr 1 do Uchwały nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 roku;
4.	**„Ustawa"**	Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018.1945);
5.	**„Plan"**	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą nr LV/489//06 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 21 lutego 2006 r.;
6.	**„Rozporządzenie"**	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004.118.1233);

7.	**„Specustawa"**	Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018.1496).

V. STAN FAKTYCZNY

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew zostało przyjęte uchwałą nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 roku. Zostało ono sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999r. nr 15 poz. 139 ze zm) oraz uchwałę nr VIII/73/95 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 31 stycznia 1995 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew. Celem uchwalenia Studium było określenie kierunków długofalowej polityki przestrzennej miasta z uwzględnieniem uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych. Studium swym zakresem objęło podstawowe problemy życia miasta dotyczące m.in. rozwoju oraz niezbędnych przekształceń zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej, w szczególności określiło ono jako funkcję wiodącą miasta – funkcję mieszkaniową (realizowaną – zgodnie z treścią Studium – głównie w formie zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej, w małym stopniu w formie zabudowy zagrodowej), zaś jako funkcje uzupełniające Studium wskazuje funkcję usługową, produkcyjną, rekreacyjno-wypoczynkową i rolniczą. Załączona do Studium mapa określa kierunki zagospodarowania, wskazując m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które przecinane są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ternami przeznaczonymi pod wielofunkcyjną zabudowę usługową. W samej zaś treści Studium lakonicznie wspomniano o zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej przy okazji opisu kierunków rozwoju osadnictwa, gdzie ustalono:

- rezygnację z przewidzianych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów koncentracji zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej z wyjątkiem położonych w strefie centralnej (obejmującej prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ-Południe", od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy),

- koncentrację zabudowy mieszkaniowej o maksymalnej intensywności zabudowy w centralnej części miasta (obejmującej prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ-Południe", od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską, na północy),
- adaptację istniejącej zabudowy wielorodzinnej położonej poza wyżej wymienioną strefą centralną.

Poza załączoną ww. mapą w treści Studium nie znajdziemy jakiejkolwiek informacji o terenach przeznaczonych pod wielofunkcyjną zabudowę usługową.

Jednocześnie Studium potwierdza powielaną licznie w judykaturze tezę, iż studium określa jedynie politykę przestrzenną miasta, nie niesie innych skutków prawnych, nie jest przepisem gminnym i w stanie prawnym na dzień 30 listopada 2002 r. nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania.

Czy zatem zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna są ze sobą sprzeczne? Czy też sprzeczne są ze sobą zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i wielofunkcyjna zabudowa usługowa? Odpowiedź na te pytania przedstawia poniższa analiza prawna.

VI. ANALIZA PRAWNA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, co jest mocno podkreślane przez orzecznictwo sądów powszechnych. Na uwagę zasługuje tu art. 6 ust. 2 pkt 1 Ustawy, a mianowicie:

Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;

Co za tym idzie, w sytuacji, gdy dla danego terenu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o sposobie zagospodarowania terenu rozstrzyga się na mocy decyzji o warunkach zagospodarowania terenu, a przesłanki wydania pozytywnej decyzji określa art. 61 ust. 1 cytowanej wyżej Ustawy. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Decyzja o warunkach zabudowy nie może zatem być oparta na regulacjach, które nie stanowią norm prawa powszechnie obowiązującego, czyli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dlatego na wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy nie ma wpływu jej sprzeczność ze Studium uwarunkowań. Studium ma ogromne znaczenie przy tworzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednak jego treść nie ma znaczenia, a przynajmniej nie powinna mieć przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy - co jest między innymi podkreślone w postanowieniu NSA z dnia 30 października 2008 roku sygn. akt II OSK 1294/07.

Zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 19 grudnia 2018 r. sygn. akt II SA/Sz 1184/18: *Przepis § 8 ust.*

2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) stanowi, iż na projekcie rysunku planu miejscowego ***stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego****. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.* ***Treść powołanych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu****. Rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części testowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej, jak i tekstowej.* ***Nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu, a rysunkiem planu.*** Analogiczny przepis znajduje się w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. 2004.118.1233) - §7 pkt 3) *Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium: 3)przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium*; W analizowanym Studium, w jego treści kwestie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej czy wielofunkcyjnej zabudowy usługowej zostały opisane zdawkowo i nie do końca pokrywają się z danymi zaznaczonymi na Mapie stanowiącej załącznik graficzny do Studium, co patrząc na cytowany wyżej wyrok Sądu nie jest zastosowaniem normy § 7 pkt 3) Rozporządzenia.

Co zaś się tyczy funkcji zabudowy, rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji

Adwokat Szymon Plocke
Kancelaria Adwokacka Szymon Plocke
ul. Berensona 12a/14, 03-287 Warszawa, szymon@plocke-adwokat.pl tel. 696-115-475

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy jako rodzaj zabudowy wskazuje zabudowę mieszkaniową i rozróżnia ją na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną. Na uwagę zasługuje fakt, iż oba te sposoby zagospodarowania, mają jeden wspólny cel jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie stanowię tę samą funkcję. Rozróżnianie budynków na wielorodzinne i jednorodzinne ma miejsce na gruncie prawa budowlanego i stanowi już wymogi techniczno-budowlane. Zatem nie można twierdzić, iż zabudowa wielorodzinna jest sprzeczna z jednorodzinną i nie stanowi kontynuacji funkcji mieszkaniowej. Na uwagę w tym miejscu zasługuje wyrok WSA w Łodzi z dnia 4 września 2013 roku sygn. akt IISA/Łd 560/13 oraz wyrok WSA w Łodzi z dnia 18 października 2018 roku sygn. akt II SA/Łd 460/18, gdzie Sąd ten stwierdził, iż *rodzaje zabudowy – wielorodzinna i jednorodzinna należą do tej samej kategorii zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim* ***pełnią tę samą funkcję mieszkaniową, nie ma więc między nimi sprzeczności.*** *(...) Jeżeli istniejąca zabudowa realizuje funkcję mieszkaniową, oznacza to, że nowy obiekt może być zarówno budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym jak również wielorodzinnym. Podstawą odmowy wydania decyzji musi być sprzeczność projektowanej inwestycji z funkcja obiektów już istniejących, którą organ potrafiłby racjonalnie wykazać w uzasadnieniu decyzji. Nie można uznać, że podstawą decyzji odmownej byłby sam brak tożsamości planowanej inwestycji z zastanym zagospodarowaniem terenu.* Sąd ten podziela w tym względzie pogląd doktryny, zgodnie z którym celem ustawodawcy jest zachowanie ładu przestrzennego, a nie zablokowanie inwes w razie braku miejscowego planu oraz ukształtowane w tym zakresie liczne orzecznictwo sądów administracyjnych: wyrok WSA w Łodzi z 7 listopada 2017 r. sygn. akt II SA/Łd 96/17, wyrok WSA w Łodzi z 18października 2016 r. sygn. akt II SA/Łd 432/16, wyrok WSA w Szczecinie z 21 września 2017 roku sygn. akt II SA/Sz 770/17.

W judykaturze, niejednokrotnie podkreśla się, iż nie można twierdzić, że zabudowa wielorodzinna nie stanowi kontynuacji funkcji mieszkaniowej, jeżeli na działkach sąsiednich znajdują się budynki jednorodzinne. Co za tym idzie nie można twierdzić, że są one względem siebie sprzeczne. Patrząc na mapę stanowiącą Załącznik do

Studium można śmiało stwierdzić, iż tego typu zabudowa (kolor brązowy) znajduje się pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną (kolor żółty) oraz wielofunkcyjną zabudową usługową (kolor bladoczerwony). Jednocześnie nie można zatem odmawiać ustalania warunków zabudowy na terenach gdzie faktycznie znajdują się budynki jednorodzinne, a planowana zabudowa ma być zabudową wielorodzinną. Decydujący w tym temacie powinien być ład przestrzenny. Zgodnie z tezą wyroku WSA w Gliwicach z dnia 31 stycznia 2018 roku *nowa zabudowa jest dopuszczalna, gdy* ***można ją pogodzić (nie jest sprzeczna)*** *z funkcją istniejącą na analizowanym obszarze.*

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 Ustawy w tym m.in. „warunku dobrego sąsiedztwa". Co za tym idzie ustalenie warunków zabudowy jest możliwe, jeżeli co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok NSA z 20 maja 2011 roku sygn. akt II OSK 895/10 oraz wyrok NSA z dnia 23 czerwca 2010 r. sygn. akt II OSK 1025/09) pojęcia „działka sąsiednia" nie można ograniczać do działki, która bezpośrednio przylega do tej działki, a należy wręcz pojmować ją szerzej, czyli odnosić się do terenów znajdujących się w szeroko rozumianej okolicy, która tworzy jedną urbanistyczną całość. W orzecznictwie administracyjnym utrwalony jest pogląd, że gdy planowana inwestycja powtarza jeden z istniejących na obszarze analizowanym sposób zagospodarowania, warunek kontynuacji funkcji jest spełniony. Zatem można stwierdzić, że przy przecinających się wzajemnie terenach zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz wielofunkcyjnej zabudowy usługowej (co utrwalone jest na mapie załączonej do Studium) realizacja zabudowy wielorodzinnej będzie stanowiła właśnie kontynuację funkcji.

Adwokat Szymon Plocke
Kancelaria Adwokacka Szymon Plocke
ul. Berensona 12a/14, 03-287 Warszawa, szymon@plocke-adwokat.pl tel. 696-115-475

Ponadto nie można także stwierdzić, że funkcje mieszkaniowa i usługowa w istotny sposób się od siebie różnią, szczególnie, gdy funkcja usługowa ma charakter uzupełniający dla funkcji mieszkaniowej – co podkreślił WSA w Gliwicach w wyroku z dnia 4 października 2017 roku sygn. akt II SA/Gd 275/17.

W odniesieniu natomiast do analizowanego terenu – a mianowicie działek numer 1909/16 1909/25 i 1909/27 (tereny Pól Czerwonkowskich) warte podkreślenia jest to, iż poprzednio obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą nr LV/489//06 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 21 lutego 2006 r. wskazywał dla tego terenu funkcję wielofunkcyjnej zabudowy usługowej jako funkcję podstawową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej. Plan ten w swej treści zawierał również definicje wyżej wskazanych funkcji, gdzie: *jako funkcję podstawową – należy zgodnie z Planem rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, i które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na każdej z działek ewidencyjnych, wchodzących w skład obszaru, jako funkcję uzupełniającą – należy rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają funkcję podstawową na danym obszarze, **a nie są z nią sprzeczne**, jako wielofunkcyjną zabudowę usługową – należy rozumieć obiekty budowlane użytkowane lub przystosowane do użytkowania na cele działalności wymienionej w klasyfikacji działalności usługowej obowiązującej w przepisach podatkowych.*

Zatem skoro poprzedni Plan zakładał na analizowanym terenie jako funkcję podstawową - wielofunkcyjną zabudowę usługową, a jako uzupełniającą funkcję mieszkaniową to można śmiało potwierdzić, że funkcje te nie są ze sobą sprzeczne.

Idąc dalej, jeżeli dla wymienionych wyżej działek znajdujących się na terenie Pól Czerwonkowskich poprzedni Plan zakładał brak sprzeczności pomiędzy zabudową mieszkaniową a wielofunkcyjną zabudową usługową to tym samym dla działki oznaczonej numerem 1906/10 z obrębu 10 przy ulicy Głowackiego 2 w Sochaczewie, gdzie Studium również przewiduje możliwość wielofunkcyjnej zabudowy usługowej brak będzie sprzeczności pomiędzy tym rodzajem zabudowy a zabudową mieszkaniową.

Adwokat Szymon Plocke
Kancelaria Adwokacka Szymon Plocke
ul. Berensona 12a/14, 03-287 Warszawa, szymon@plocke-adwokat.pl tel. 696-115-475

Co za tym idzie, na wyżej wskazanych działkach nie ma przeciwskazań do realizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie *art. 5 ust. 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018.1496)*, gdyż jak wykazaliśmy wyżej nie ma tu sprzeczności (*Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego*).

Potwierdzenie braku sprzeczności pomiędzy zabudową wielorodzinną a jednorodzinną oraz zabudową usługową przedstawiają ponadto m.in. niżej powołane wyroki sądów administracyjnych:

- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 12 grudnia 2018 r. sygn. akt II SA/Kr 1305/18: *Działka sąsiednia, o której mowa w ww. przepisie, to - w szerokim rozumieniu-nieruchomość lub jej część położona w okolicy tworzącej pewną całość urbanistyczną. Za takim rozumieniem sąsiedztwa przemawia wykładnia celowościowa i systemowa ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymóg zasady "dobrego sąsiedztwa" winien być zatem realizowany przy zachowaniu podstawowej zasady planowania przestrzennego. **Nowa zabudowa jest dopuszczalna, gdy można ją pogodzić (nie jest sprzeczna) z funkcją istniejącą w analizowanym obszarze. (...).***
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 5 grudnia 2018 r. sygn. akt **II SA/Lu 677/18:** *W orzecznictwie sądowym wielokrotnie podkreślano, że **zabudowa wielorodzinna jest zabudową mieszkaniową**, zatem zasada dobrego sąsiedztwa w rozpoznawanej sprawie jest zachowana. Czym innym jest bowiem funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu, przez którą należy rozumieć sposób użytkowania obiektów oraz zagospodarowania terenu zgodny z przepisami odrębnymi (§ 1 pkt 2 rozporządzenia) czym innym natomiast są cechy zabudowy i zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć w szczególności gabaryty, formę architektoniczną obiektów budowlanych, usytuowanie linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu (§ 2 pkt 3 rozporządzenia). Oba*

wspomniane elementy są analizowane pod kątem dobrego sąsiedztwa. (...) W rozpoznawanej sprawie zachowana jest mieszkaniowa funkcja zabudowy. Jak bowiem wynika z analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu, dokonano opisu stanu zainwestowania analizowanego terenu od strony wschodniej, zachodniej północnej i południowej. Słusznie wskazały organy administracji, że w obszarze analizowanym funkcja mieszkaniowa jednorodzinna jest dominująca jednakże wskazać należy, że również budynki mieszkalne wielorodzinne znajdują się na terenie objętym analizą, na działkach nr ewid.(...), (...) i (...), (...) i (...). Podkreślić przy tym należy, że ***dominująca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie może wykluczać zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej****, jeżeli odnoszące się do niej wskaźniki zabudowy nawiązują do istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (por. np. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 30 lipca 2014 r., sygn. akt* II SA/Gl 300/14, *WSA we Wrocławiu z dnia 22 stycznia 2014 r., sygn. akt* II SA/Wr 664/13, *WSA w Bydgoszczy z dnia 13 sierpnia 2013 r., sygn. akt* II SA/Bd 428/13, *WSA w Poznaniu z dnia 14 marca 2013 r., sygn. akt* IV SA/Po 1190/12*).*

- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 29 listopada 2018 r. sygn. akt II SA/Wr 612/18 *Dlatego też uznać należy, że* ***funkcja usługowa (przedszkole, kompleks dydaktyczno-sportowy) nie jest sprzeczna z funkcją obszaru, stanowi bowiem kontynuację i uzupełnienie funkcji mieszkaniowej.***

VII. PODSUMOWANIE

Zważywszy na liczne i jednoznaczne orzecznictwo sądów administracyjnych z całą pewnością nie można stwierdzić, iż funkcja mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna są ze sobą sprzeczne, gdyż przede wszystkim realizują jeden wspólny cel, jakim jest cel mieszkaniowy. Jednakowoż nie ma sprzeczności pomiędzy zabudową wielorodzinną a wielofunkcyjną zabudową usługową, gdyż funkcje te wzajemnie się uzupełniają. Celem zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania

funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Zasada dobrego sąsiedztwa winna być interpretowana szeroko i nie może wyłączać możliwości realizacji zabudowy rodzajowo innej niż istniejąca. Planowana inwestycja oczywiście nie może godzić w zastany stan rzeczy, powinna natomiast nawiązywać do istniejącej zabudowy, a nawet ją uzupełniać. Tym samym, posadowiony na nieruchomości budynek o funkcji innej niż mieszkalna (oświatowej, sakralnej, usługowej i innej), w którym świadczone są usługi powszechne i pożądane (tj. przedszkole czy żłobek, gabinety lekarskie, sklepy osiedlowe, poczta itp.) położony wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie będzie naruszał zasady dobrego sąsiedztwa. Tego typu zabudowa jest naturalnym i koniecznym uzupełnieniem funkcji mieszkaniowej, czyli funkcji wiodącej, pod warunkiem, że usługi te miały charakter nieuciążliwy. Idąc dalej, zgodnie z art. 5 ust. 3 Specustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego**, co oznacza, że w przypadku gdy na terenie inwestycji realizowanej w trybie Specustawy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jego postanowienia nie będą wiążące przy wydawaniu przez radę gminy uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, istotne są tu postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co dodatkowo potwierdza treść art. 7 ust. 4 Specustawy. Należy również podkreślić, że realizowana inwestycja nie musi być zgodna ze studium, **ważne jest, aby nie była z nim sprzeczna**, a brak sprzeczności analizowanego Studium w kontekście planowanej inwestycji został przedstawiony w niniejszej Opinii. Zgodnie z treścią przepisu inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. W ten sposób realizowane inwestycje będą "wpisywać się" w politykę przestrzenną gmin na ich obszarach. Warunek niesprzeczności ze studium nie będzie

Adwokat Szymon Plocke
Kancelaria Adwokacka Szymon Plocke
ul. Berensona 12a/14, 03-287 Warszawa, szymon@plocke-adwokat.pl tel. 696-115-475

dotyczył terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub po usługach pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Takie rozwiązanie ma na celu umożliwienie wykorzystania pod budownictwo mieszkaniowe takich terenów, na których z uwagi na ich funkcje nie jest to obecnie możliwe, pomimo że funkcje te nie są na tych terenach już realizowane. Warto w tym miejscu również przywołać kilka zdań z uzasadnienia projektu Specustawy, a mianowicie: *Projektowana ustawa stanowi krok w kierunku ograniczania barier administracyjno–prawnych w zakresie budowy mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach. Projekt jest narzędziem umożliwiającym redukcję deficytu mieszkań i doprowadzenie do sytuacji, w której podstawowe parametry określające poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych nie będą odstawały od przeciętnych wartości rozwiniętych krajów Unii Europejskiej. Należy mieć bowiem na uwadze, iż przez wiele lat podstawowym problemem polskiego mieszkalnictwa był statystyczny niedobór mieszkań, rozumiany jako różnica między liczbą mieszkań ogółem i liczbą gospodarstw domowych, oraz statystyczny deficyt mieszkaniowy, rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą zamieszkałych mieszkań i liczbą gospodarstw domowych; według szacunków, na koniec 2015 r. statystyczny deficyt mieszkaniowy wynosił ok. 867 tys. (Narodowy Program Mieszkaniowy przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 27 września 2016 r.). Dla eliminacji tego deficytu zasadniczą kwestią jest konieczność redukcji barier prawnych, które ograniczają rozwój mieszkalnictwa, w tym w szczególności dostępność mieszkań dla osób o przeciętnych i niskich dochodach, co możliwe jest tylko poprzez usprawnienie procesu przygotowania inwestycji, w szczególności w zakresie pozyskiwania terenu, a także wzmocnienie organów administracji w zapewnieniu większej skuteczności procesu wydawania decyzji administracyjnych.*

Adwokat Szymon Plocke
Kancelaria Adwokacka Szymon Plocke
ul. Berensona 12a/14, 03-287 Warszawa, szymon@plocke-adwokat.pl tel. 696-115-475

VIII. ZASTRZEŻENIA

1. Opinia została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych od Zleceniodawcy oraz w oparciu o analizę dokumentacji przez niego udostępnionej i opiera się na założeniach w niej zawartych.

2. Opinię opracowano w oparciu o stan prawny obowiązujący na dzień sporządzenia Opinii, z uwzględnieniem aktualnego orzecznictwa sądów administracyjnych oraz przepisów mających zastosowanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W przypadku zmiany linii orzeczniczej oraz zmiany poglądów doktryny treść Opinii, w tym jej wniosku mogą podlegać aktualizacji i zmianie.

3. Opinia nie przedstawia strategii działania i ma charakter wyłącznie informacyjny, oparty na analizie przepisów prawa, orzecznictwa sądów administracyjnych oraz stanowiska doktryny.

4. Informacje oraz treści zawarte w niniejszej Opinii zostały sporządzone przez autora Opinii w dobrej wierze oraz przy zachowaniu należytej staranności zawodowej i rzetelności. Nie należy uznawać informacji znajdujących się w niniejszej Opinii za oświadczenie czy zapewnienie jakiegokolwiek rodzaju składane przez autora Opinii lub osoby działające w jego imieniu. Wszelką odpowiedzialność za działania podjęte w konsekwencji stosowania informacji zawartych w niniejszej Opinii ponosi wyłącznie Zleceniodawca i osoby działające w jego imieniu.

Szymon Plocke

Szymon Plocke

adwokat

Adwokat Szymon Plocke
Kancelaria Adwokacka Szymon Plocke
ul. Berensona 12a/14, 03-287 Warszawa, szymon@plocke-adwokat.pl tel. 696-115-475

ZAŁĄCZNIK 7

Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej Sochaczew Sp. z o.o.
96-500 Sochaczew. Al. 600-lecia 90
tel. /fax 46 862-92-00, 46 862-92-98
www.pecsochaczew.pl

Sochaczew 04.02.2020 r.

VFM Olimpijska Sp. z o.o.
02-305 Warszawa
Al. Jerozolimskie 142a

L. dz. 164/PN/13/2020

Dotyczy: warunków technicznych podłączenia do sieci ciepłowniczej nowoprojektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Olimpijskiej w Sochaczewie dz. nr 1909/26. 1909/27.

PEC Sochaczew Sp. z o.o. określa następujące warunki przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej w/w obiektu budowlanego .

1. Maksymalny pobór mocy cieplnej – 521 kW.(c.o. – 375 kW; c.w.u. śr.- 146 kW)
2. Pobór mocy cieplnej tylko na potrzeby c.w.u. - Q_{max} – 375 kW ; Q_{min} - 305 kW
3. Rodzaj połączenia – zasilenie z sieci cieplnej DN150, przyłącze cieplne do obiektu DN80. Rozpoczęcie inwestycji związanej z budową sieci cieplnej nastąpi po podpisaniu umowy przyłączeniowej.
4. Lokalizacja źródła ciepła – kotłownia przy ul. Reymonta 36.
5. Parametry wody grzewczej w sezonie zimowym – 115/70 °C (zmienne, w zależności od zmian temperatury zewnętrznej).
6. Parametry wody grzewczej w sezonie letnim – 70/35 °C
7. Ciśnienie dyspozycyjne na przyłączu cieplnym - 10 mH2O.
8. Obliczeniowe max. natężenie przepływu – 10 m3/h.
9. Lokalizacja węzła cieplnego – na parterze/ piwnicy, przy ścianie zewnętrznej .
10. Miejsce rozgraniczenia własności :
    - w przypadku budowy węzła cieplnego przez Inwestora, pierwsze za ścianą zewnętrzną zawory odcinające,
    -w przypadku budowy węzła cieplnego przez PEC Sochaczew i stanowiącego jego własność, pierwsze zawory odcinające za węzłem cieplnym od strony instalacji wewnętrznej.
11. Układ technologiczny węzła cieplnego – węzeł wymiennikowy na c.w.u. oraz c.o., regulacja pogodowa.
12. Regulacja ograniczenia przepływu nośnika ciepła – zawór regulacyjny zainstalowany na rurociągu powrotnym.
13. Urządzenie mierzące ilość ciepła – ciepłomierz ultradźwiękowy
14. Miejsce zainstalowania układu pomiarowego – na rurociągu powrotnym w węźle cieplnym.
15. Do pomieszczenia węzła cieplnego należy doprowadzić odrębny obwód zasilania elektrycznego kabel 5x4mm2, kabel internetowy ethernet, zasilenie wody wodociągowej do pogrzewu.

Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej Sochaczew Sp. z o.o.
96-500 Sochaczew. Al. 600-lecia 90
tel. /fax 46 862-92-00, 46 862-92-99
www.pecsochaczew.pl

16. Pomieszczenie węzła cieplnego wyposażyć w kratkę kanalizacyjną oraz studnie schładzającą.
17. Pomieszczenie węzła cieplnego wyposażyć w wentylację grawitacyjną nawiewno-wywiewną.
18. Pomieszczenie węzła cieplnego wydzielić pożarowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
19. Ważność warunków ustala się na okres 2 lat od daty wydania
20. Przyłączenie do sieci następuje na podstawie umowy o przyłączeniu. Ze względu na znaczny zakres inwestycji związanej z budowa infrastruktury ciepłowniczej, umowę należy zawrzeć w terminie minimum 18 miesięcy przed planowanym rozpoczęciem poboru energii cieplnej.
21. Dostarczanie energii cieplnej odbywać się będzie na podstawie umowy sprzedaży ciepła. Termin zawarcia umowy określi umowa o przyłączenie.
22. Podmiot przyłączany może złożyć w ciągu 14 dni od daty wydania niniejszych warunków odwołanie do Zarządu PEC Sochaczew Sp. z o.o.

Z poważaniem

PROKURENT
Agnieszka Tomaszewska

PREZES ZARZĄDU
Jarosław Dorociak

ZAŁĄCZNIK 8

URZĄD MIEJSKI
w Sochaczewie

INM.7021.5.22.2019

Sochaczew, 2019-12-16

VFM Olimpijska sp. z o.o.

Al. Jerozolimskie 142 A
02-305 Warszawa

W odpowiedzi na pismo z dnia 12.12.2019 r. w sprawie możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej planowanej w obrębie z działek o nr ewid. 1909/26 i 1909/27 przy ul. Olimpijskiej w Sochaczewie Burmistrz Miasta Sochaczew informuje, iż istnieje możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci deszczowej zlokalizowanej w ww. ulicy.

Jednocześnie informuję, iż w celu wykonania przyłącza kanalizacji deszczowej Inwestor winien uzyskać zgodę oraz warunki techniczne ustalone przez Burmistrza Miasta Sochaczew.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
Dariusz Dobrowolski

Otrzymują:
1. Adresat
2. aa

KLAUZULA INFORMACYJNA

Zgodnie z art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016) informuje się, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych przetwarzanych w Urzędzie Miejskim w Sochaczewie jest: Burmistrz Miasta Sochaczew, ul. 1 Maja 16, 96-500 Sochaczew tel.+48 (46) 862 22 35, fax: +48 (46) 862 26 02, e-mail: sekretariat@sochaczew.pl.
2. Administrator powołał Inspektora Ochrony Danych (IOD). Inspektorem Ochrony Danych jest Pan Włodzimierz Boczkowski, z którym można się skontaktować poprzez e-mail iod@sochaczew.pl lub telefonicznie tel. +48 (46) 862 22 35 wew. 309.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są w celu/celach: wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Wydziale Infrastruktury Miejskiej Urzędu Miejskiego w Sochaczewie.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będzie wyłącznie Urząd Miejski w Sochaczewie oraz podmioty, które na podstawie umów powierzenia podpisanych z Urzędem Miasta, dla których Administratorem jest Burmistrz Miasta Sochaczew.
5. Pani/Pana dane osobowe nie będą ujawniane w państwach trzecich i organizacjach międzynarodowych.
6. Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą w czasie określonym przepisami prawa, zgodnie z instrukcją kancelaryjną przez okres niezbędny do realizacji celów wymienionych w pkt. 3, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
7. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące uprawnienia: prawo dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do żądania sprostowania (poprawiania) danych osobowych, prawo do żądania usunięcia danych osobowych, prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych, prawo do przenoszenia danych, prawo sprzeciwu wobec przetwarzania danych. Nie dotyczy sytuacji, gdy przetwarzanie danych jest niezbędne do wywiązania się z prawnego obowiązku wymagającego przetwarzanie danych.
8. W przypadku, gdy przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie zgody osoby na przetwarzanie danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo do cofnięcia tej zgody w dowolnym momencie. Cofnięcie to nie ma wpływu na zgodność przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem, z obowiązującym prawem.
9. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
10. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest warunkiem prowadzenia sprawy w Urzędzie Miejskim w Sochaczewie, przy czym podanie danych jest: obowiązkowe, jeżeli tak zostało to określone w przepisach prawa lub ma na celu zawarcie umowy albo dobrowolne, jeżeli odbywa się na podstawie Pani/Pana zgody.
11. Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane

ZAŁĄCZNIK 9

Sochaczew, 10.12.2019 r.

GEODAR
inż. Dariusz Modzelewski
ul. Grabskiego 1B, 96-500 Sochaczew
tel./fax 46 862 63 12
NIP: 837-100-29-31
REGON: 750442830

Oświadczenie

Oświadczam, że pomierzona wysokość budynku zlokalizowanego przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 16/16A/16B/16C w Sochaczewie, kod pocztowy 96-500 (działki ewidencyjne nr 1841/18, 1841/19, 1842/9, obręb 0009 Sochaczew Centrum) wynosi 25,90 m.

GEODETA UPRAWNIONY
inż. Dariusz Modzelewski
nr upr. 6787