

Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna inwestycji mieszkaniowej  
oraz inwestycji towarzyszącej  
Sochaczew, ul. Wodociągowa

INWESTYCJA MIESZKANIOWA: DZIAŁKA 464/6 OBRĘB 0001 CHODAKÓW  
INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA: DZIAŁKI 464/1, 464/3, 467, 488/2, 761/8 OBRĘB 0001 CHODAKÓW

INWESTOR

Zacisze Chodaków Sp. z o.o.  
ul. Gottlieba Daimlera 1, 02-460 Warszawa

PROJEKTANT

Łukasz Woleński Architekt  
specjalność Architektura i Urbanistyka

Niniejszym przedstawiamy koncepcję urbanistyczno-architektoniczną inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przygotowaną zgodnie z art. 6 Ustawy wg. poniższej tabeli:

Podstawa prawna	Spis treści	Strona
	<b>INWESTYCJA MIESZKANIOWA</b>	
Art. 6 ust. 1	Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych inwestycji mieszkaniowej z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.	str. 4
Art. 6 ust. 2 pkt 1	Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.	str. 13
Art. 6 ust. 2 pkt 2	Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.	str. 25
Art. 6 ust. 2 pkt 3	Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.	str. 27
Art. 6 ust. 2 pkt 4	Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.	str. 32
Art. 6 ust. 2 pkt 5	Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.	str. 34
Art. 6 ust. 3	Wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzone w sposób umożliwiający zapoznanie się z nimi osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej	str. 37
	<b>INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA</b>	
	Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych inwestycji towarzyszącej z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja towarzysząca ma być zlokalizowana.	str. 44
	Struktura funkcjonalna zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zagospodarowania terenu.	str. 47
	Wizualizacje zagospodarowania terenu sporządzone w sposób umożliwiający zapoznanie się z nimi osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej	str. 52
	<b>ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I TOWARZYSZĄCEJ</b>	STR.55

## Art. 6.

1. Przygotowanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.
2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1, zawiera w szczególności informacje w zakresie:
  - 1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
  - 3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 4) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.
3. Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w ust. 1, załącza się wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.
4. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w ust. 1, sporządza osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

Zgodnie z art. 6 ust. 4 Ustawy niniejszą koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządzili:

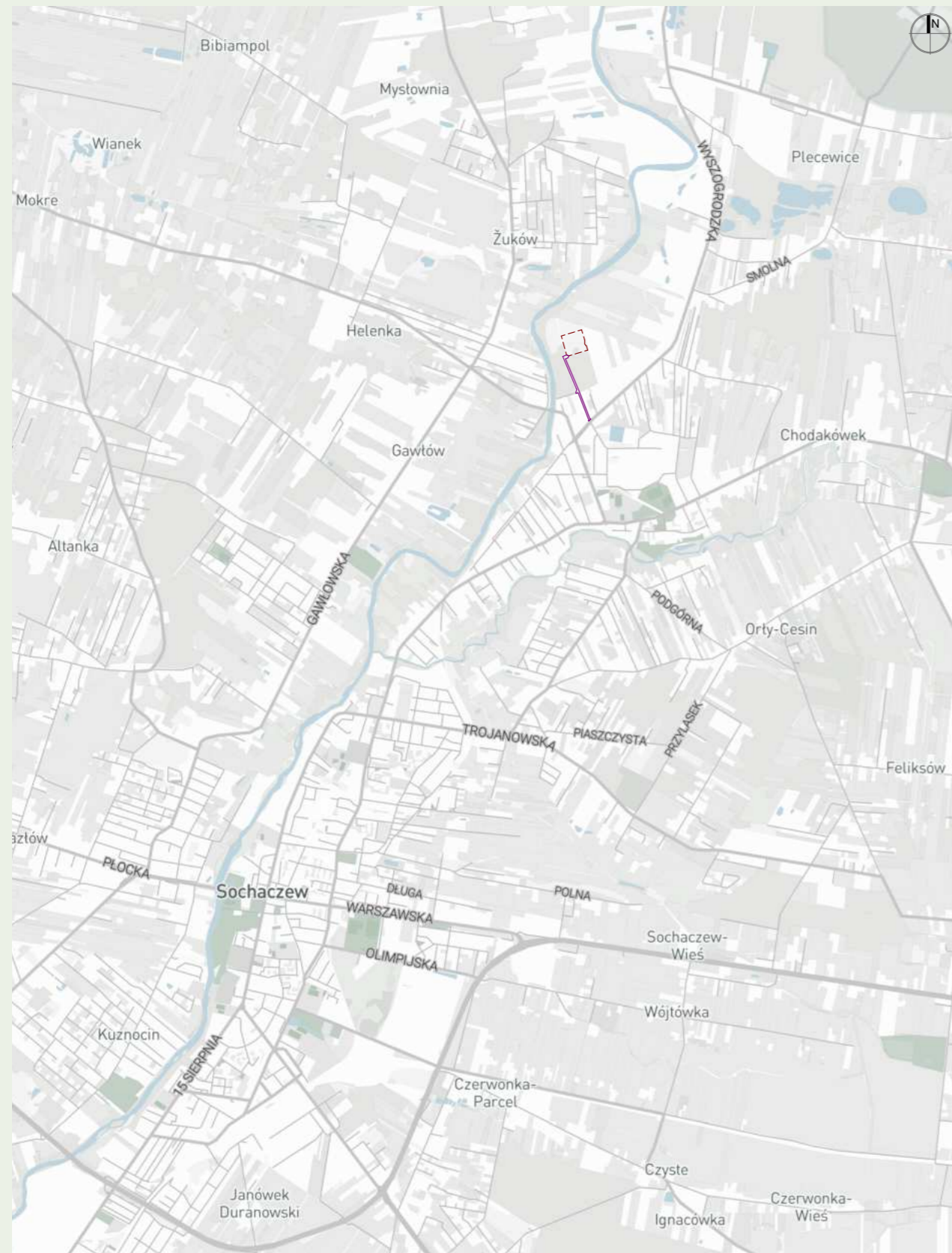
mgr inż. arch. Łukasz Woleński  
upr. W/24/2020  
do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej

mgr inż. arch. Piotr Filip Kowalik

Dokumenty potwierdzające nadanie uprawnień  
oraz przynależność do właściwej izby  
stanowią załączniki nr 21 i 22 do wniosku

Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych inwestycji mieszkaniowej,  
z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy,  
w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana

Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się w północnej części Sochaczewa - obręb Chodaków



schemat uproszczony bezskalowy

LEGENDA

- granice obszaru inwestycji mieszkaniowej
- granice obszaru inwestycji towarzyszącej

Wyznaczony obszar znajduje się na końcu ulicy Wodociągowej - 500 metrów od ulicy Wyszogrodzkiej



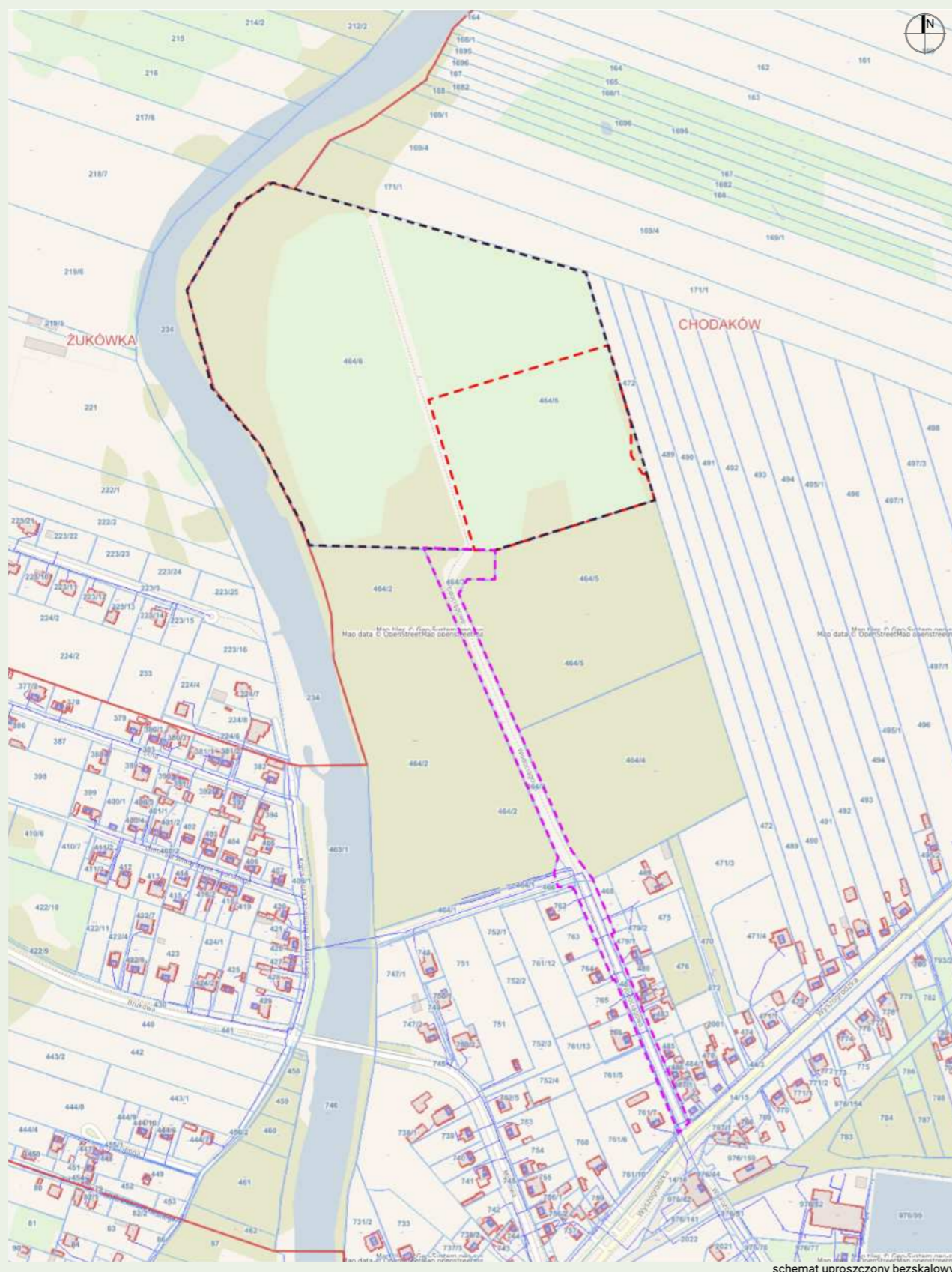
schemat uproszczony bezskalowy

LEGENDA

- granice obszaru inwestycji mieszkaniowej
- granice obszaru inwestycji towarzyszącej

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/załącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Działki obejmujące obszar inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej są do siebie przyległe.



## LEGENDA

▭ granice działki 464/6

▭ obszar działki 464/6 objęty zagospodarowaniem

▭ granice obszaru inwestycji towarzyszącej

Teren proponowanej inwestycji mieszkaniowej znajduje się w granicach działki 464/6 obręb 0001, ale nie obejmuje jej w całości. Jest prostokątny – 134 x 145 metrów, styczny z południową granicą działki - na zakończeniu częściowo uwzględnionej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego ulicy Wodociągowej, funkcjonującej obecnie jako sięgacz z przestrzenią do zawracania

Nieutwardzona część ulicy Wodociągowej skupia wzdłuż swojego biegu działki o wymiarach korzystnych dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej. Parcele mają odpowiednio duże powierzchnie a ich właściwości geometryczne umożliwiają stworzenie realnego sąsiedztwa

Wyraźna różnica w parcelacji działek to pozostałość po przeszłej funkcji przemysłowej omawianego terenu.

Niewielka odległość od centrum lokalnego, ponadprzeciętne warunki przyrodniczo - naturalne, dostatecznie duża odległość od zastanych zespołów zabudowy jednorodzinnej oraz wspomniane wcześniej atrybuty działek to argumenty za wprowadzeniem nowego rodzaju zabudowy wielorodzinnej dwukorytarzowej o niskiej intensywności w rejonie ulicy Wodociągowej.

Działka 464/6 - największa, znajdująca się na końcu ulicy, w ramach przedstawianej koncepcji, zostanie częściowo zabudowana w jej południowo - wschodnim narożniku - stycznie do sięgacza w ciągu ulicy Wodociągowej.

Wzdłuż rzeki Bzury biegnie naturalny korytarz napowietrzający, który gwarantuje stałą wymianę mas powietrza w sąsiedztwie. Zespół nie będzie stanowić bariery dla przemieszczających się mas powietrza.

To uwarunkowanie zapewni również „naturalną klimatyzację” i ograniczy zjawisko przegrzewania się mieszkań.



schemat uproszczony bezskalowy

LEGENDA

granice działki 464/6

obszar działki 464/6 objęty zagospodarowaniem

granice obszaru inwestycji towarzyszącej



widok na obszar od strony północnej w kierunku ul. Wodociągowej



widok na obszar i napowietrzną linię SN od strony południowej



widok od strony wschodniej w stronę rzeki Bzury



widok na działkę 464/6 w stronę północno - zachodnią

Teren jest obecnie wyłączony z użytku, funkcjonuje jako ogólnodostępna przestrzeń zielona – łąka, miejscowo porośnięta niskim drzewostanem. Od wschodu sąsiaduje z młodym lasem a jego północna granica jest wewnątrz działki 464/6. Po zachodniej stronie znajdują się niecki retencyjne – obecnie zdegradowane, porośnięte roślinnością wysoką, trudno dostępne obniżenia terenu. Wraz ze stojącymi wzdłuż ulicy Wodociągowej betonowymi słupami od zdemontowanego rurociągu, są ostatnim dowodem na wcześniejsze, przemysłowe przeznaczenie działki. Kilkadziesiąt metrów dalej na północny zachód znajduje się już brzeg rzeki Bzury. Przez środek terenu, ze wschodu na zachód prowadzi napowietrzna linia energetyczna SN. Obecnie ulica Wodociągowa jest utwardzona w południowej, 281,7- metrowej części.

Lokalizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej znajdują się na terenach oznaczonych symbolem „5.52 NU, PU”, dla których obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego m. Sochaczew przyjęty Uchwałą nr LVI/545/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 21 maja 2002 r.

Dla ww. obszaru przyjęte zostały ustalenia szczegółowe, jak poniżej:

**5.52 NU,PU - Tereny produkcyjno-usługowe i utylizacji nieczystości stałych.**

Obsługa komunikacyjna obszaru:

- tymczasowa - za pośrednictwem ul. Wodociągowej,
- docelowa - za pośrednictwem ul. Wodociągowej, a także za pośrednictwem projektowanej ulicy dojazdowej łączącej północną granicę obszaru z ulicą Wyszogrodzką.

Na części terenu położonej poniżej rzędnej 73,4 m n.p.m. wprowadza się szczególne warunki zagospodarowania wynikające z faktu położenia na terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią polegające na tym, że realizacja wszelkich obiektów budowlanych zgodnie z art. 83 ust. 2 i art. 122 ust. 2 ustawy „Prawo wodne” wymaga decyzji - pozwoleń lub co najmniej uzgodnień z właściwymi do wydania takich decyzji organami.

Bez zgody w/wym organów zabrania się także zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz sadzenia drzew i krzewów.

Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi potrzebę ochrony funkcji istniejących w obrębie obszaru urządzeń kanalizacyjnych, zapewnić dostęp do rz. Bzury oraz ukształtować wzdłuż rzeki Bzury ciąg ekologiczny.

Wzdłuż granic obszaru lecz poza terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi należy zrealizować urządzenia ograniczające zasięg uciążliwości powstających w obszarze, a w szczególności ogrodzić teren oraz urządzić pas zimozielonej zieleni wysokiej.

Istniejący w obrębie obszaru las do zachowania.

Istniejące w obrębie obszaru urządzenia i obiekty dopuszcza się do adaptacji na cele związane z przeznaczeniem obszaru w planie.

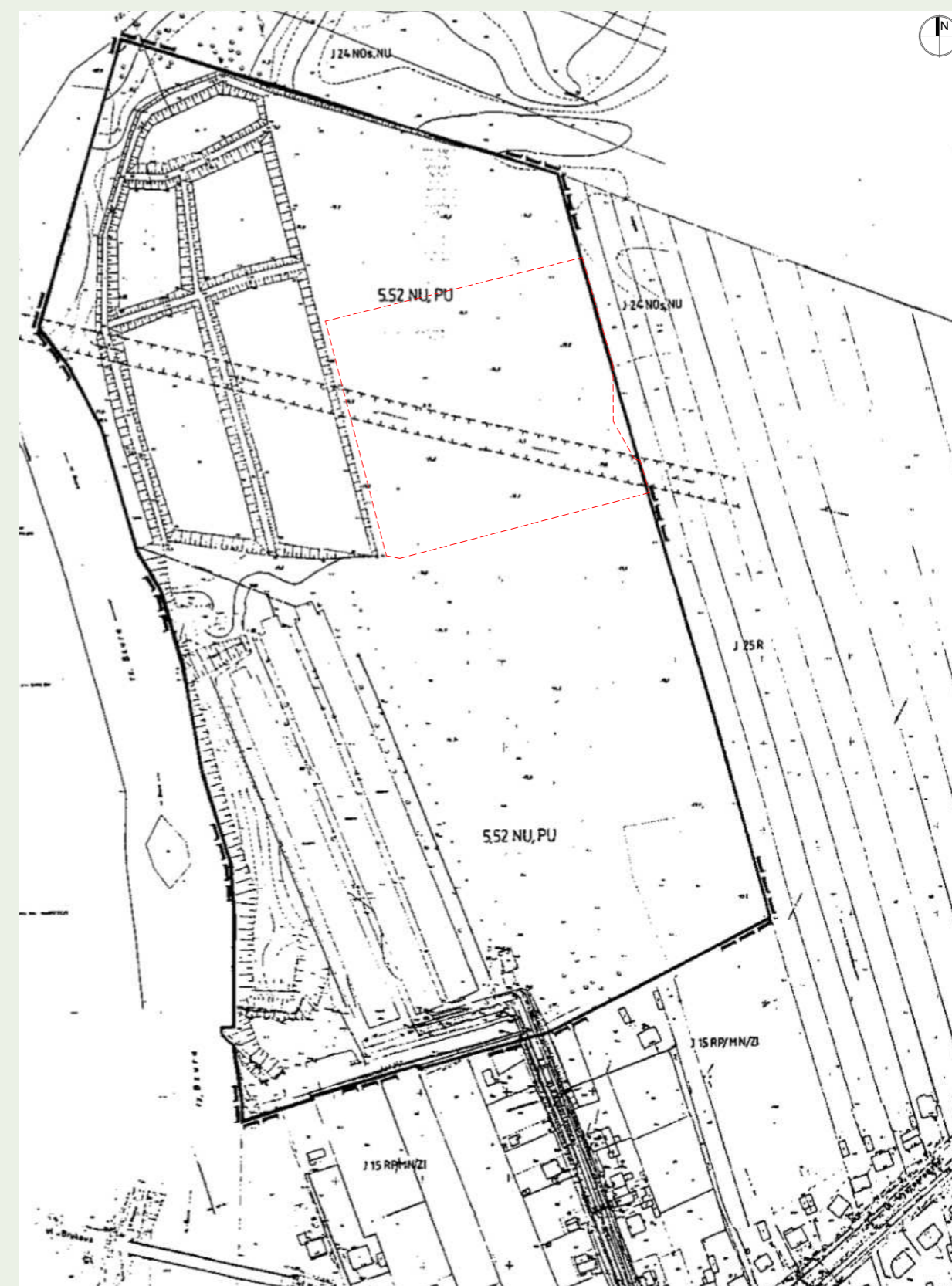
Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi uprzednie przeprowadzenie prac rekultywacyjnych związanych z istniejącym w obszarze wysypiskiem odpadów przemysłowych byłych ChZWCh „Chemitex”, a zakres i sposób przeprowadzenia tych prac uzgodnić z organem właściwym na podstawie przepisów szczególnych.

Realizacja zagospodarowania terenu uwzględnić musi potrzebę urządzenia na końcu obecnej ul. Wodociągowej placu do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami szczególnymi.

Obszar podlega również ustaleniom generalnym opisanym szczegółowo w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego m. Sochaczew przyjęty Uchwałą nr LVI/545/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 21 maja 2002 r.

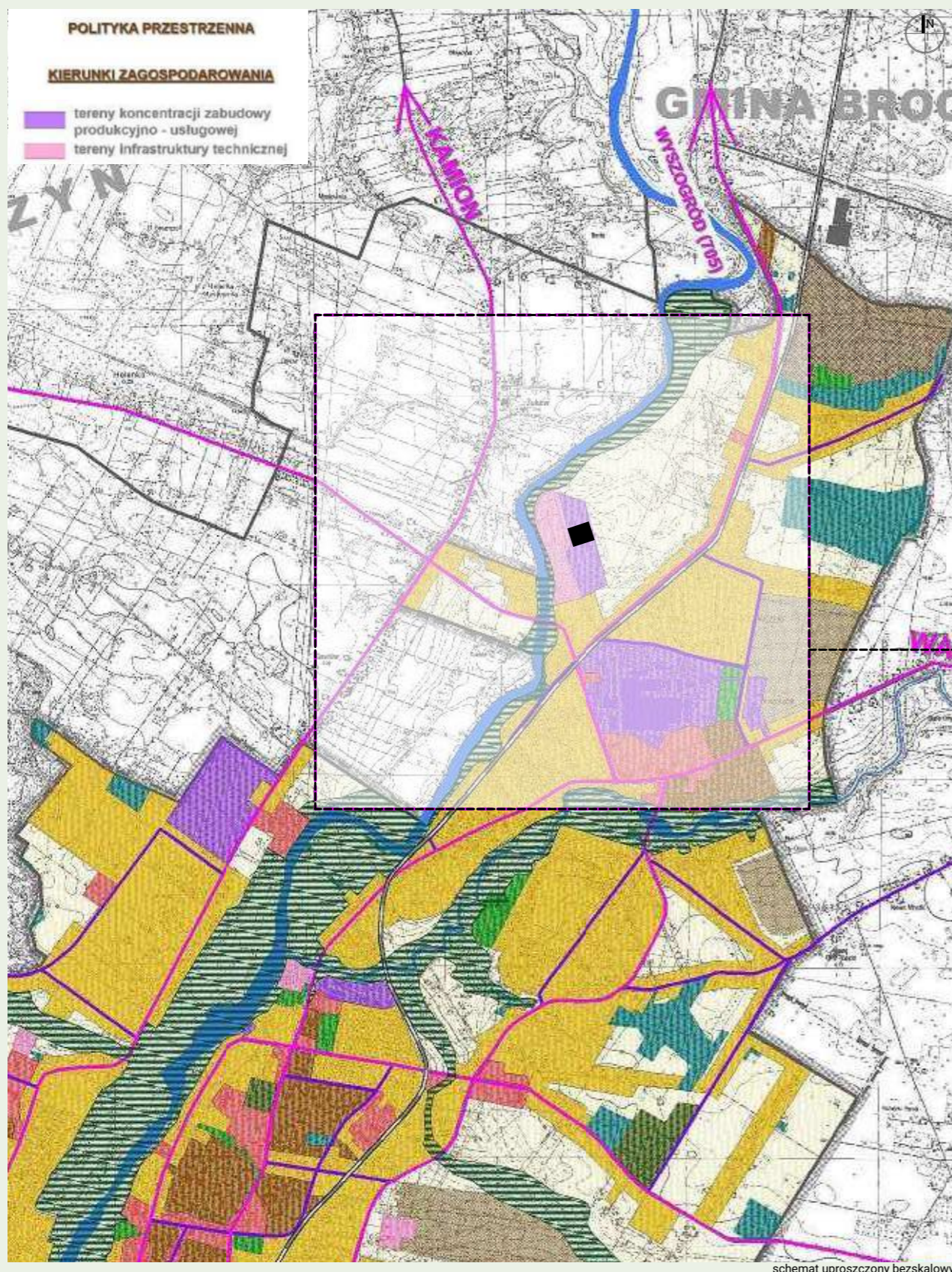
**FRAGMENT CZĘŚCI RYSUNKOWEJ  
 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<sup>1</sup>**



LEGENDA

- granice wyznaczonego obszaru inwestycji mieszkaniowej

W zasięgu granic administracyjnych gminy Sochaczew obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte za pomocą Uchwały Nr XXXVIII/407/23 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew

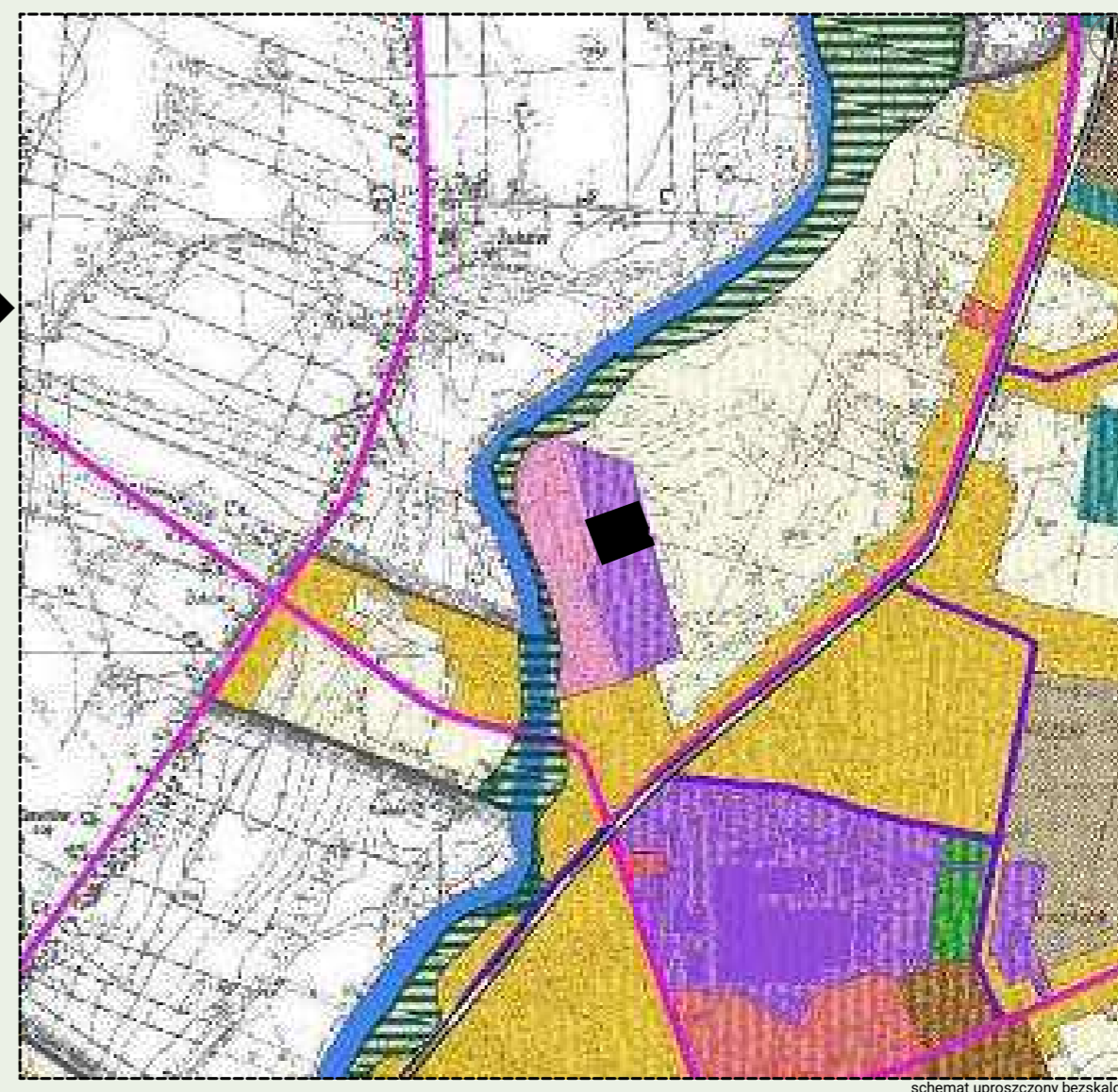


FRAGMENT CZĘŚCI RYSUNKOWEJ STUDIUM<sup>1</sup>

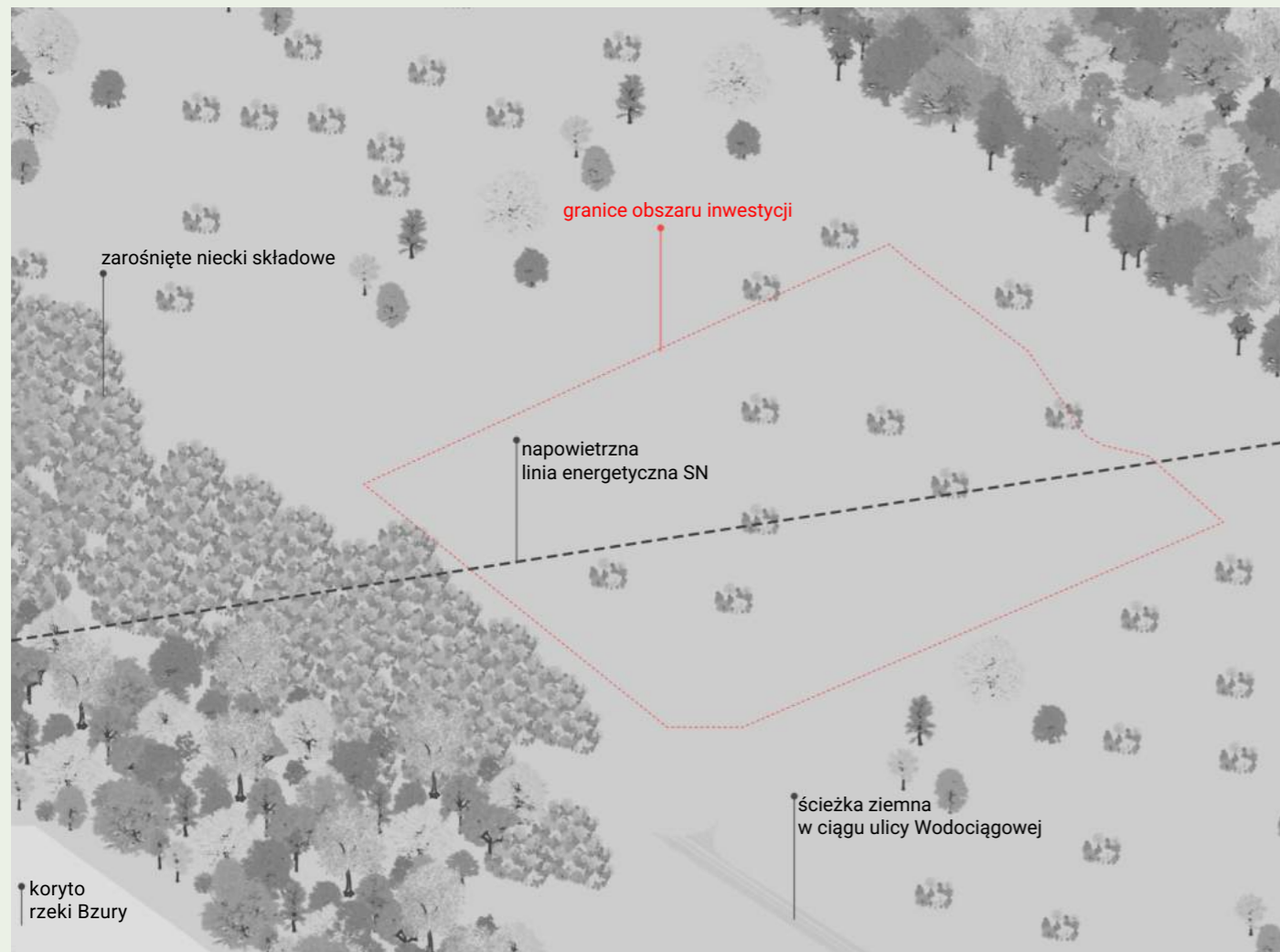
Objaśnienia:  
<sup>1</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte za pomocą Uchwały Nr XXXVIII/407/23 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew

Działka 464/6, na której znajduje się obszar planowanej inwestycji jest zlokalizowana w granicach obszaru zaklasyfikowanego jako *tereny koncentracji zabudowy produkcyjno-usługowej*. W ramach przyjętego w Studium<sup>2</sup> kryterium sąsiedztwa zabudowy, przy stwierdzeniu zwartości funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych jednostek urbanistycznych, stwierdza się, że projektowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się w odległości 250 metrów od najbliższych zabudowań. Oznacza to, że projektowana inwestycja mieszkaniowa tworzy nową jednostkę, nie wpływając na podmiejsko-wiejski charakter zabudowy znacznej większości Chodakowa.

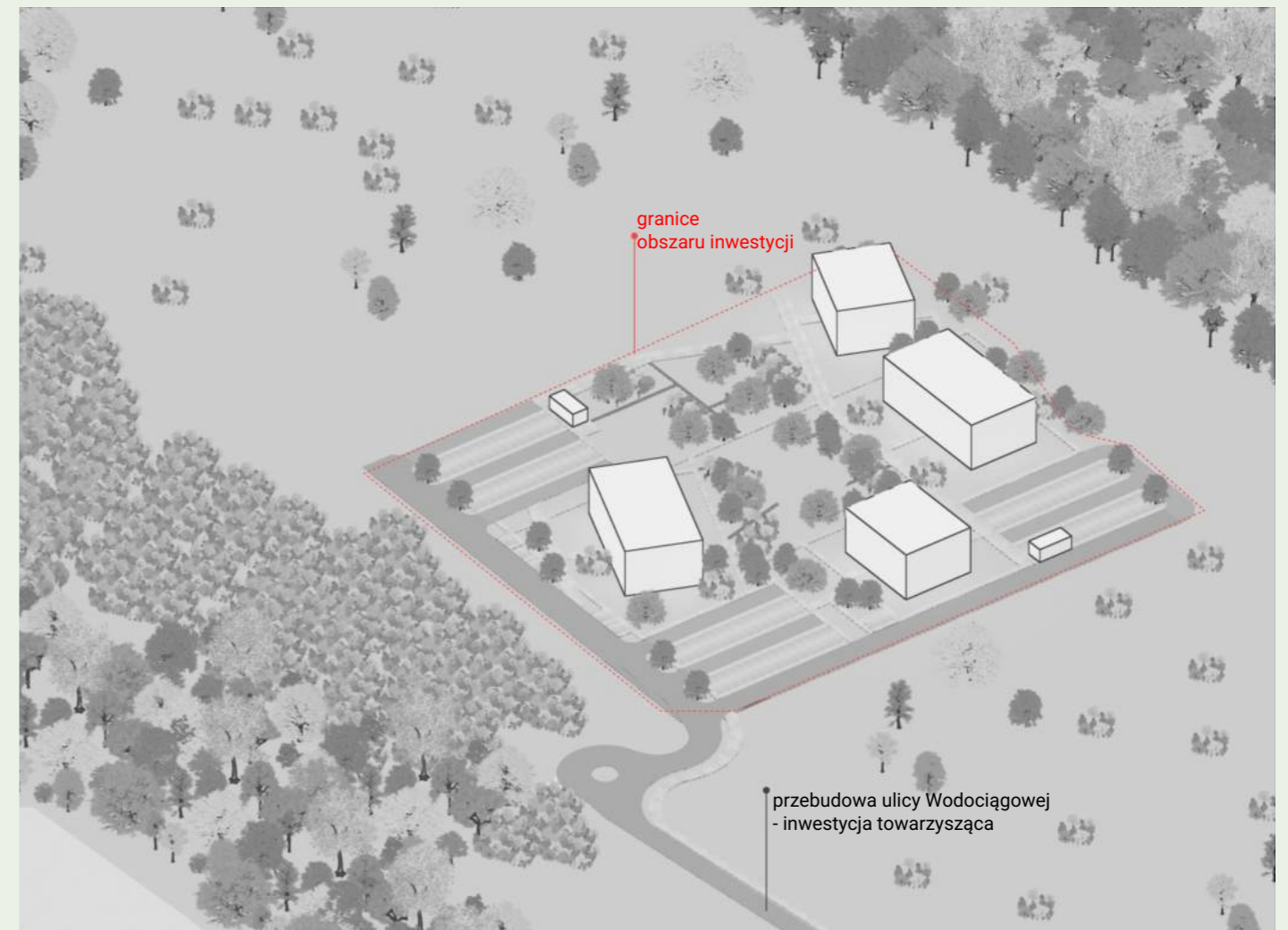
Działka 464/6 była w przeszłości używana w celach produkcyjno-przemysłowych, co umożliwia pominięcie ustaleń zawartych w Studium<sup>2</sup> i potencjalną realizację inwestycji mieszkaniowej w wyznaczonych granicach.



FRAGMENT CZĘŚCI RYSUNKOWEJ STUDIUM<sup>2</sup> - POWIĘKSZENIE



Teren jest obecnie porośnięty roślinnością niską i wysoką bez wskazań do zachowania. Przez proponowany obszar inwestycji przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia na linii wschód zachód. Zachodni bok wyznaczonego obszaru jest styczny z trudno dostępnym obszarem niecków składowych, porośniętych gęstą roślinnością. Działka 464/6 jest najbliższej położoną działką ewidencyjną od koryta rzeki Bzury.



Planowana jest realizacja czterech niepodpiwniczonych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z trzema zespołami parkingowymi oraz rozległym miejscem rekreacji i wypoczynku z wytyczonym placem zabaw. Przebudowa ulicy Wodociągowej na odcinku od ulicy Wyszogrodzkiej do planowanego terenu inwestycji na działce 464/6 jest planowana jako inwestycja towarzysząca inwestycji mieszkaniowej.

	USTALENIA MPZP	PREZENTOWANA KONCEPCJA
FUNKCJA	tereny produkcyjno - usługowe i utylizacji nieczystości stałych	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA OBSZARU	docelowo za pośrednictwem ulicy Wodociągowej a także za pośrednictwem projektowanej drogi dojazdowej łączącej północną granicę obszaru z ulicą Wyszogrodzką	za pośrednictwem ulicy Wodociągowej
INSTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	nieustalona	0,43
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA	nieustalona	31 %
WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	nieustalona	14,0 m
SZCZEGÓLNE WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ	na części terenu oznaczonego w planie jako 5.52 NU,PU poniżej rzędnej 73,4 m.n.p.m	obszar prezentowanej koncepcji NIE znajduje się na terenie objętym szczególnymi warunkami ochrony przeciwpowodziowej
PARKOWANIE POJAZDÓW	§2 ust. 1, p.8 a) zagospodarowanie terenu działki musi uwzględnić pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji i usług	Inwestycja mieszkaniowa zapewnia pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem mieszkań zgodnie z Ustawą. Funkcji produkcyjnej nie przewiduje się.

### Charakter zabudowy dzielnicy Chodaków

Dzielnica Chodaków w Sochaczewie posiada charakter urbanistyczny ukształtowany przez swoją bogatą historię przemysłową oraz kontekst przyrodniczy. To przestrzeń, w której ślady dawnej działalności fabrycznej splatają się z zielonymi terenami doliny Bzury, tworząc specyficzny krajobraz kulturowy i przyrodniczy.

### Struktura urbanistyczna i funkcjonalna

Sochaczew składa się z kilku ośrodków urbanistycznych, tworzących oddzielnie funkcjonujące struktury przestrzenne z indywidualnymi centrami lokalnymi: Chodaków, Boryszew, Malesin, Karwowo, Trojanów, Wypalenisko czy Rozlazłów. Taką przestrzenią jest w Chodakowie rejon ulic Chodakowskiej i Chopina. Skoncentrowane są tam placówki edukacyjne, takie jak Szkoła Podstawowa nr 7 i Zespół Szkół im. Jarosława Iwaszkiewicza. Ponadto, w niedalekiej odległości od szkół znajdują się ogólnodostępne tereny rekreacyjne : Stadion „KS Bzura”, boisko do koszykówki, park linowy oraz skwer zielony na rogu ulicy Hotelowej.Chodaków, z uwagi na położenie pomiędzy dwoma rzekami: Bzurą i Utratą, dysponuje również terenami nadbrzeżnymi o wysokich walorach przyrodniczo – rekreacyjnych.

Struktura przestrzenna jest mieszana:

- budownictwo jednorodzinne jedno – dwukondygnacyjne
- zespół budynków wielorodzinnych robotniczych, którego dopełnieniem jest późniejsze osiedle wzniesione w okresie przed ostatnią transformacją ustrojową
- centralnie zlokalizowana zabudowa poprzemysłowa dawnych Zakładów Chemicznych „Chemitex” z halą główną z 1928 r. , wpisaną do Gminnego Rejestru Zabytków
- dominanta wysokościowa w postaci dwóch kominów pofabrycznych o wysokości około 80 metrów

Usługi komercyjne występują w większości w formie handlu i drobnego rzemiosła. W celu zaspokojenia potrzeb wyższego rzędu mieszkańcy Chodakowa korzystają z nadrzędnego centrum Sochaczewa, znajdującego się w okolicach Ruin Zamku Książąt Mazowieckich.

### Dziedzictwo przemysłowe

Chodaków rozwijał się jako osiedle robotnicze wokół zakładów przemysłowych, z których najważniejszymi były Zakłady Chemiczne „Chodaków”, funkcjonujące od lat 20. XX wieku. Fabryka, produkująca m.in. tworzywa sztuczne, wpłynęła na rozwój okolicznej zabudowy, kształtując siatkę urbanistyczną. Obecnie, choć przemysł stracił na znaczeniu, jego spuścizna wciąż jest widoczna w układzie urbanistycznym dzielnicy, a postindustrialne obszary i obiekty stanowią potencjał dla przyszłych rewitalizacji, w tym adaptacji na funkcje mieszkalne, usługowe czy kulturalne.

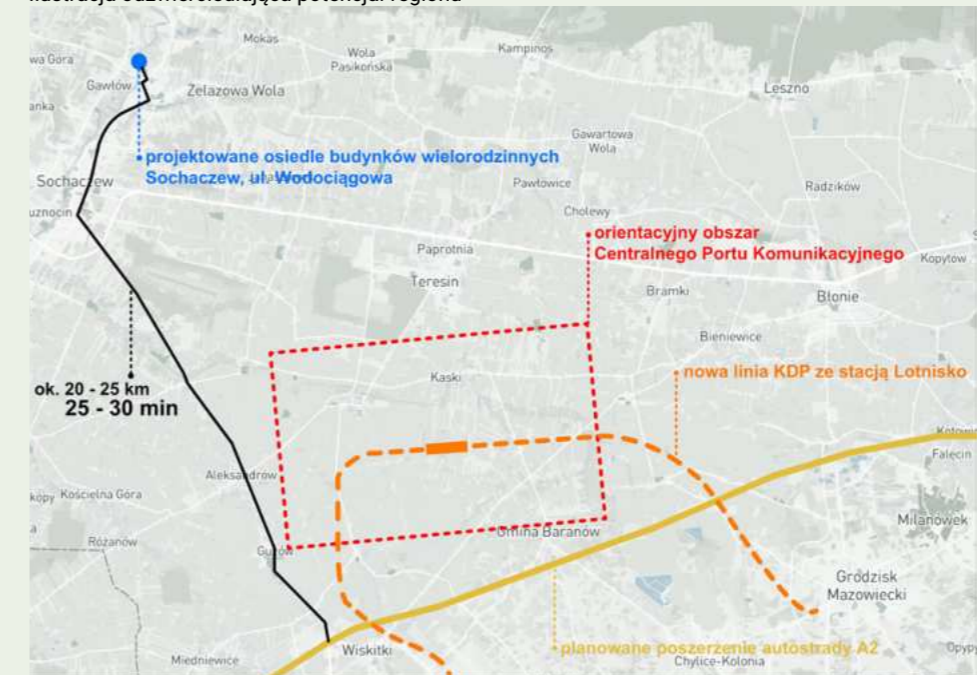
### Aspekty przyrodnicze

Chodaków leży w sąsiedztwie rzeki Bzury, co stanowi jego kluczowy atut krajobrazowy. Tereny nadrzeczne wyróżniają się wysokimi walorami ekologicznymi i rekreacyjnymi, a liczne enklawy zieleni miejskiej oraz pobliski kompleks leśny Kampinoskiego Parku Narodowego wzbogacają lokalny ekosystem. Zielone przestrzenie wokół osiedli robotniczych, dawniej pełniące funkcję rekreacyjną dla mieszkańców, obecnie sprzyjają nowoczesnym koncepcjom urbanistycznym, łączącym funkcję mieszkalną z bliskością natury. Dzielnica łączy w sobie ślady industrialnej przeszłości z potencjałem przyrodniczym, co stanowi inspirację dla nowoczesnych rozwiązań urbanistycznych. Współczesna zabudowa powinna respektować kontekst historyczny, podkreślając walory istniejącej architektury, a jednocześnie harmonijnie współgrać z naturalnym otoczeniem, wykorzystując ekologiczne i zrównoważone rozwiązania

### Aspekty związane z rozwojem regionu

Gmina Sochaczew sąsiaduje z obszarem wyznaczonym pod budowę Centralnego Lotniska w Baranowie. Gwałtowny rozwój infrastruktury komunikacyjnej: powietrznej, kolejowej oraz kołowej wzmocni znacznie potencjał całego regionu. Spodziewany wzrost gospodarczy zaistnieje również za pośrednictwem napływającego kapitału ludzkiego, który znajdzie zatrudnienie nie tylko w obsłudze nowej infrastruktury ale również w branży logistyczno-transportowej i innych gałęziach gospodarki. Region stanie przed koniecznością zmierzenia się z problemem presji mieszkaniowej i odpowiedzi na to zjawisko. Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje więc uzasadnienie, ponieważ przyczyni się do zmniejszenia presji mieszkaniowej na region.

Ilustracja odzwierciedlająca potencjał regionu



opracowanie bezskalne

Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu,  
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z przedstawianą koncepcją planowana inwestycja składa się z czterech niezależnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych niepodpiwniczonych z ogólnodostępną przestrzenią zieloną z nasadzeniami drzew wysokich

Zapotrzebowanie na miejsca postojowe zostanie zaspokojone za pomocą naziemnych zespołów parkingowych.

Inwestycja spełnia „Standardy realizacji i lokalizacji inwestycji mieszkaniowych”, wymienione w rozdziale 3. Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Teren osiedla będzie ogólnodostępny, co umożliwi okolicznym mieszkańcom korzystanie z przyjaznych przestrzeni wspólnych. Otwarte osiedle z ciągami komunikacyjnymi ułatwi sąsiadom również swobodne przemieszczanie się po okolicy i pozwoli na bardziej komfortowy dostęp do ich budynków. Wejścia do każdej z klatek będą jednak ograniczone kontrolą dostępu, która ma zapewnić prywatność oraz bezpieczeństwo mieszkańcom

Projektowana inwestycja mieszkaniowa będzie włączona do publicznej sieci drogowej poprzez planowane skrzyżowanie o ruchu okrężnym, lokalizowane w miejscu wyznaczonym w MPZP na aranżację przestrzeni do zawracania.

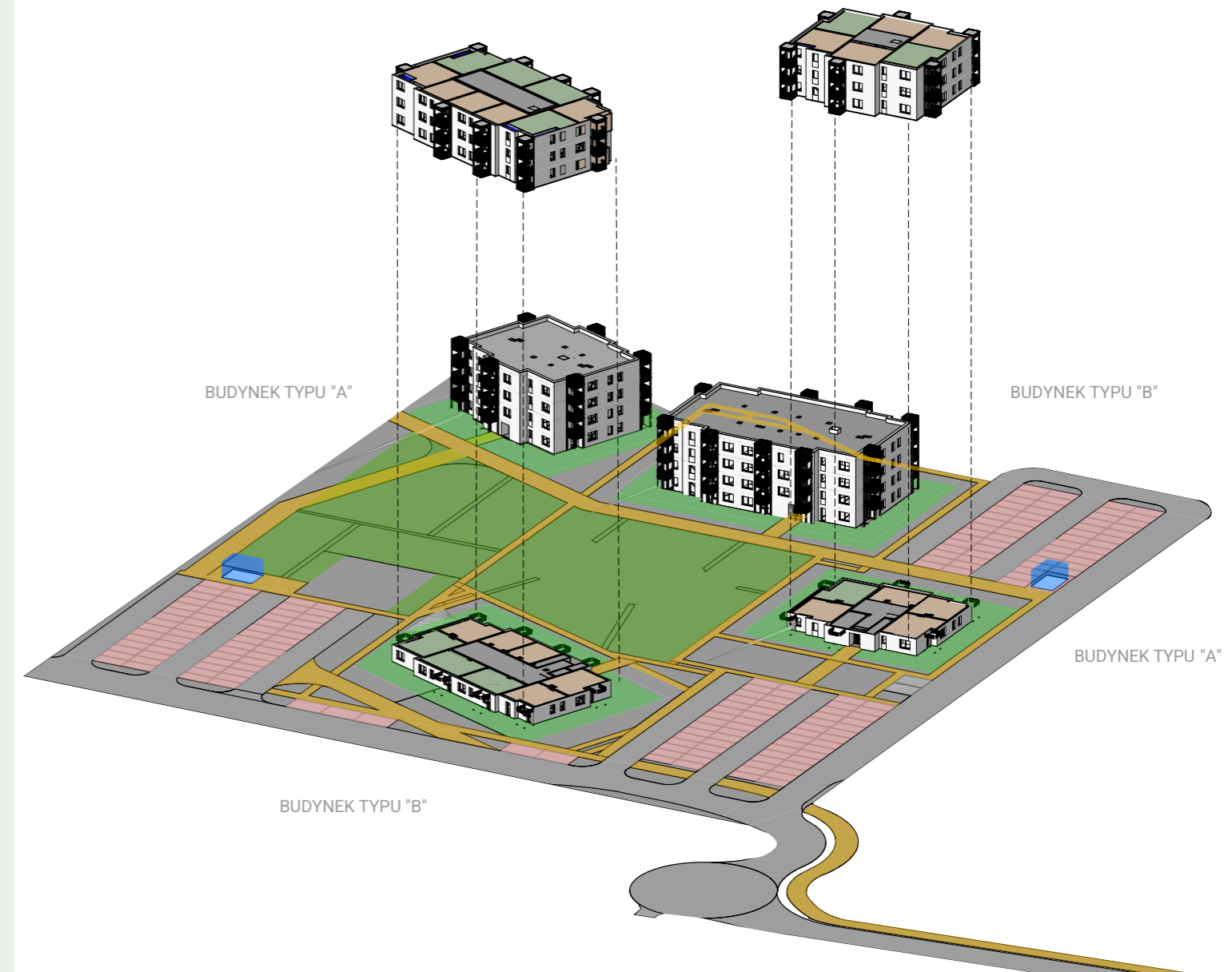
Omawiane miejsce będzie również punktem łączenia z publiczną siecią ścieżek pieszych - chodników (poprzez realizowaną inwestycję towarzyszącą - budowę ulicy Wodociągowej na odcinku od działki 464/6 do skrzyżowania z ulicą Wyszogrodzką

Projektowany zespół 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych tworzy wewnętrzny półotwarty, rozległy dziedziniec, na którym urządzone zostanie miejsce rekreacji i wypoczynku z wygradzonym placem zabaw.

Trzy zespoły parkingowe w narożach wyznaczonego obszaru planowanej inwestycji mieszkaniowej oraz dodatkowe miejsca dla osób z niepełnosprawnościami spełniają normy liczbowe obowiązujące w Ustawie w kontekście do liczby projektowanych mieszkań.

Odbiór odpadów stałych organizowany jest poprzez dwie wiaty śmietnikowe z wyznaczonymi punktami odbioru dla komunalnych samochodów ciężarowych.

W projektowanych budynkach znajdują się mieszkania 1-, 2-, i 3- pokojowe. Niezbędne przestrzenie techniczne zlokalizowane zostaną w parterach i na najwyższych kondygnacjach.



## PRZESTRZEŃ ZEWNĘTRZNA



miejsca parkingowe



ścieżki piesze



ogródki przydomowe



wiaty śmietnikowe



miejsce rekreacji

## PRZESTRZEŃ WEWNĘTRZNA



M2



pom. wspólne i techniczne






M3

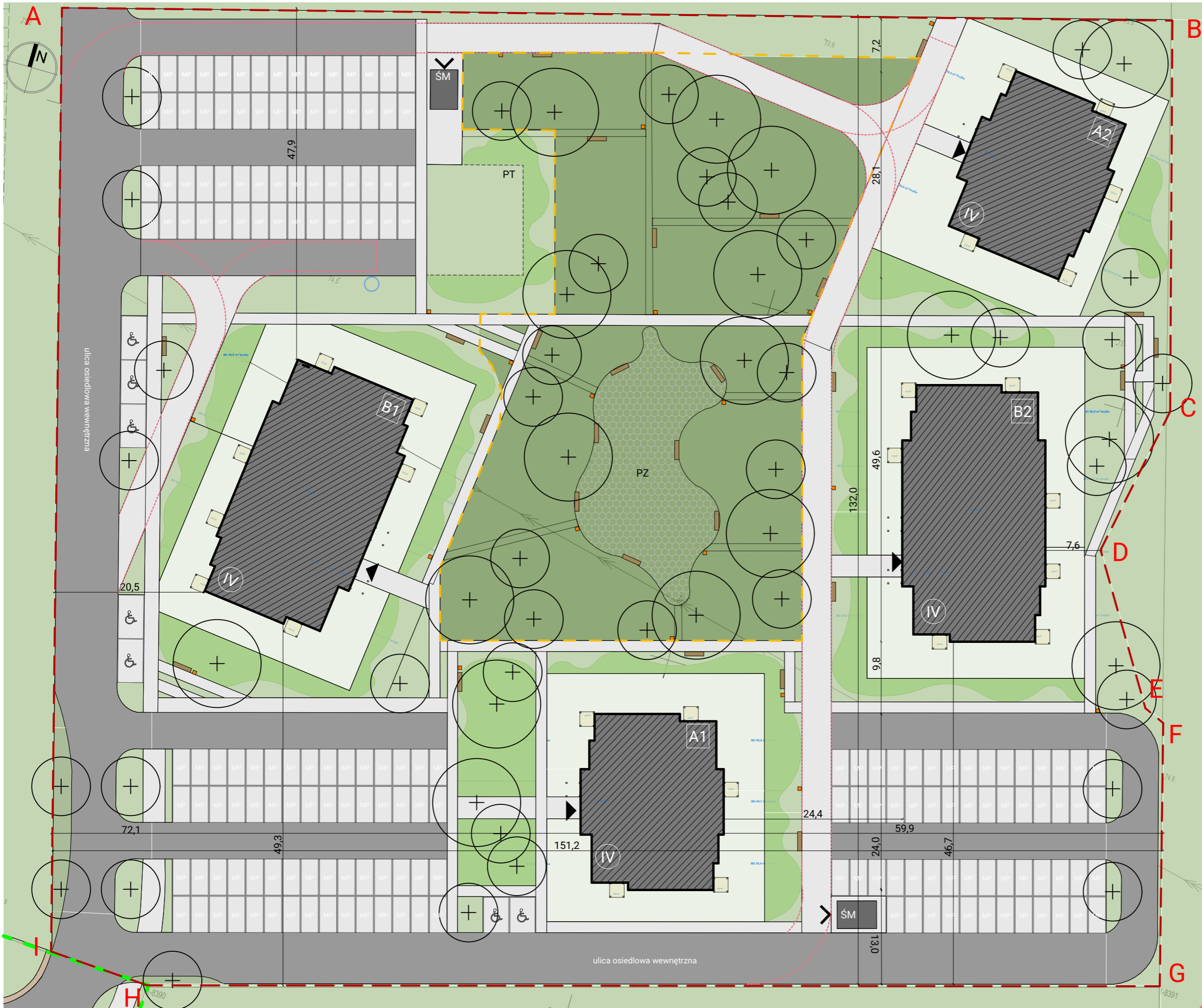
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu załącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących



### LEGENDA

-  granice obszaru inwestycji mieszkaniowej
-  granice drogi pożarowej
-  granice obszaru rekreacji i wypoczynku
-  projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny
-  robocze oznaczenie budynku
-  liczba kondygnacji budynku
-  wejście do budynku mieszkalnego wielorodzinnego
-  wiata śmietnikowa
-  wejście do wiaty śmietnikowej
-  ulica wewnętrzna osiedlowa - ciąg jezdny utwardzony
-  chodnik utwardzony - ciąg pieszy
-  miejsce parkingowe utwardzone
-  miejsce parkingowe utwardzone dla osób z niepełnosprawnością
-  zieleń niska
-  zieleń o przeznaczeniu rekreacyjno - wypoczynkowym
-  osiedlowy plac zabaw pow. 460,9 m<sup>2</sup>
-  zieleń niska pokryta krzewami okrywowymi izolacyjnymi
-  projektowane nasadzenia drzew wysokich
-  projektowane nasadzenia drzew niskich
-  ławka - mebel miejski
-  pojemnik na odpady - mebel miejski
-  przestrzeń techniczna

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/zajęcia uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących








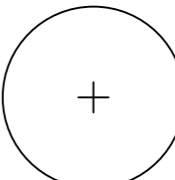
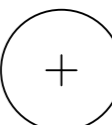
LEGENDA



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/złącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

LEGENDA

OBSZARY ZIELONE - ZESTAWIENIE LICZBOWE		
	USTAWA	PROJEKT
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	min. 25% ( 4954,7 m <sup>2</sup> )	31% ( 6216,7 m <sup>2</sup> na gruncie rodzimym )
POWIERZCHNIA UTWoRS	min. 50% PBC ( 3108,35 m <sup>2</sup> )	55% ( 3395,4 m <sup>2</sup> na gruncie rodzimym )

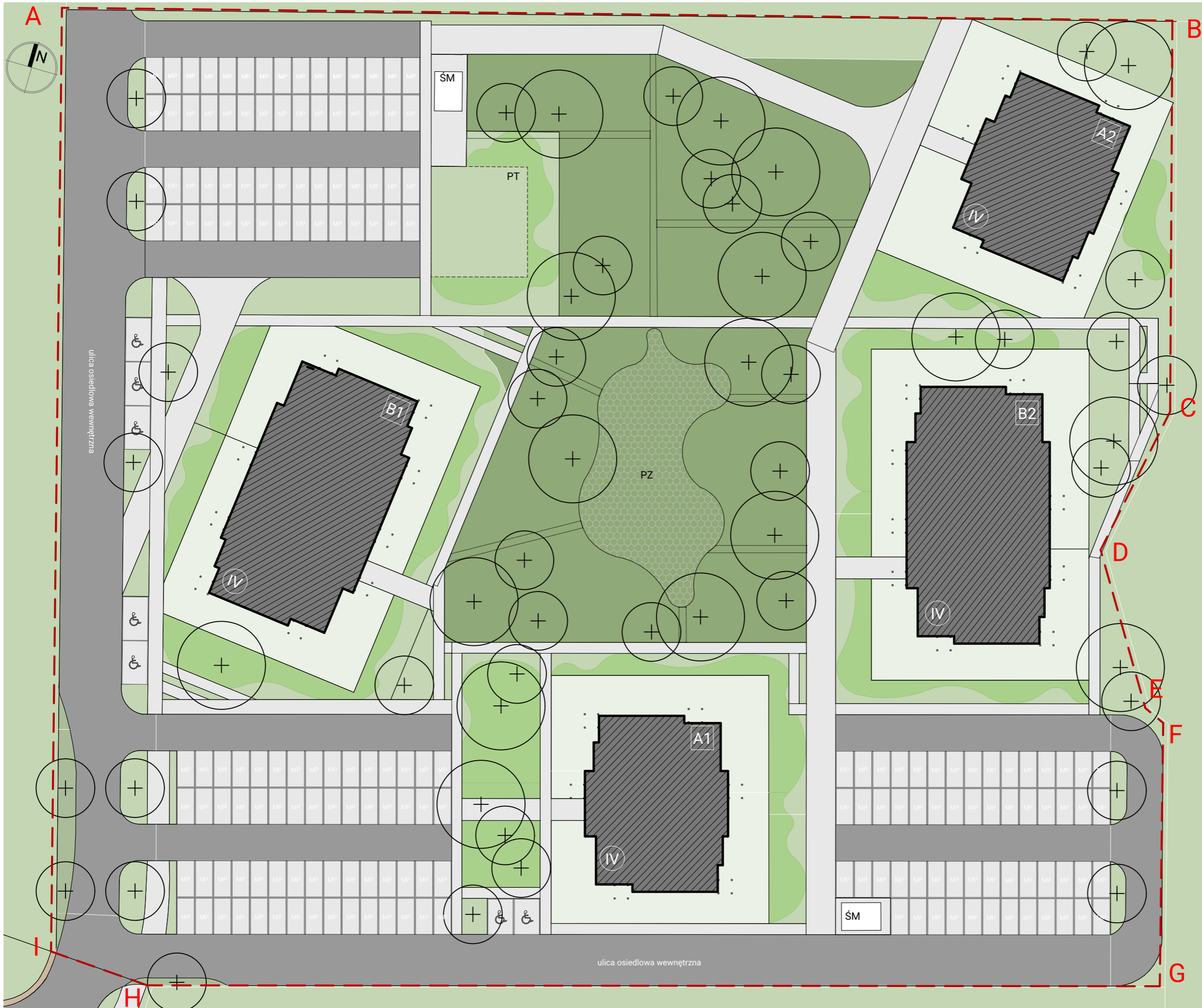
-  granice obszaru inwestycji mieszkaniowej
-  zieleń niska
-  zieleń o przeznaczeniu rekreacyjno - wypoczynkowym
-  obszar przynależny do lokali w przyziemiu o niezdefiniowanej nawierzchni
-  zieleń niska pokryta krzewami okrywowymi izolacyjnymi
-  projektowane nasadzenia drzew wysokich
-  projektowane nasadzenia drzew niskich

**Obszar UTWoRS na terenie inwestycji**  
 Zgodnie z treścią Ustawy, teren biologicznie czynny powinien wynosić minimum 25% terenu, a minimum 50% tej powierzchni stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. W całości teren ten znajduje się będzie w granicach inwestycji mieszkaniowej.



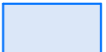

Projekt zieleni zakłada stworzenie estetycznej przestrzeni podmiejskiej z użyciem różnorodnych drzew i krzewów. Przewiduje się zastosowanie gatunków o dużej dekoracyjności oraz zmienności sezonowej. Korony drzew będą miejscem schronienia miejskich ptaków czy drobnych zwierząt.

Na terenie przewiduje się również liczne nasadzenia ozdobnych krzewów, bylin i traw, które również będą atrakcją i miejscem bytowania dla licznych ptaków i owadów. Zieleń będzie zróżnicowana pod względem wysokościowym, różnorodna w teksturze. Flora zostanie wzbogacona o nieinwazyjne gatunki w dużej mierze rodzime.

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/złącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących



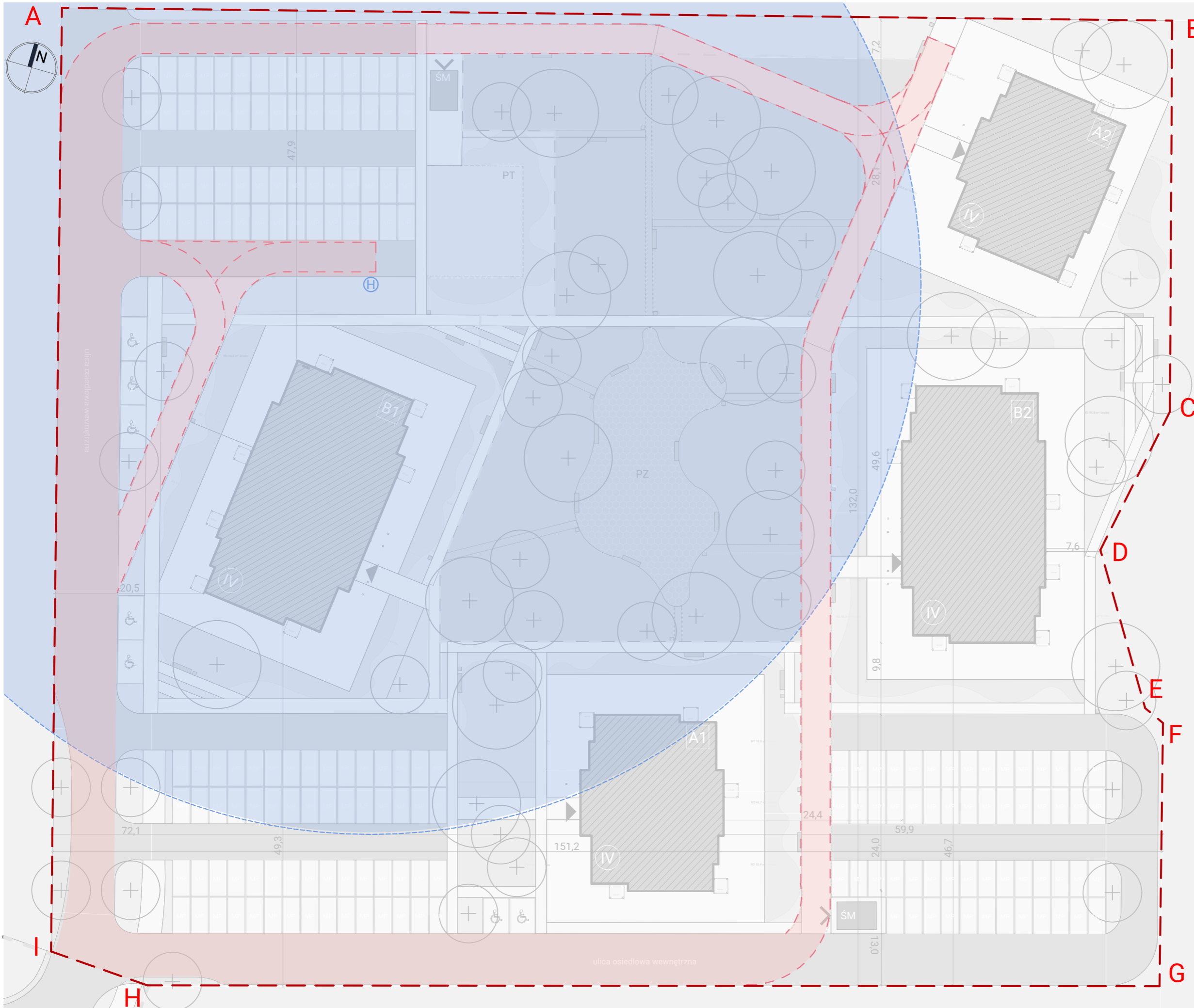
### LEGENDA

-  granice obszaru inwestycji mieszkaniowej
-  przestrzeń drogi pożarowej
-  promień zasięgu hydrantu 75 m
-  planowana lokalizacja hydrantu

Do budynku nowoprojektowanego zostanie doprowadzona droga pożarowa zapewniająca dostęp do min. 30% obwodu każdej z części budynku. Dojazd i wyjazd z drogi pożarowej przy użyciu dróg wewnętrznych i drogi publicznej - ulicy Wodociągowej.











Drogę pożarową stanowi ciąg pieszo-jezdny wewnętrzny. Droga pożarowa o szerokości min. 4 m i oddalona od obiektu chronionego min. 5 max. 15 m.

Wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewnią projektowany hydrant zewnętrzny na sieci miejskiej, w odległości nie bliżej niż 5 m od budynku i nie dalej niż 75 m - hydrant najbliższy oraz nie dalej niż 15 m od drogi.



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/złącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

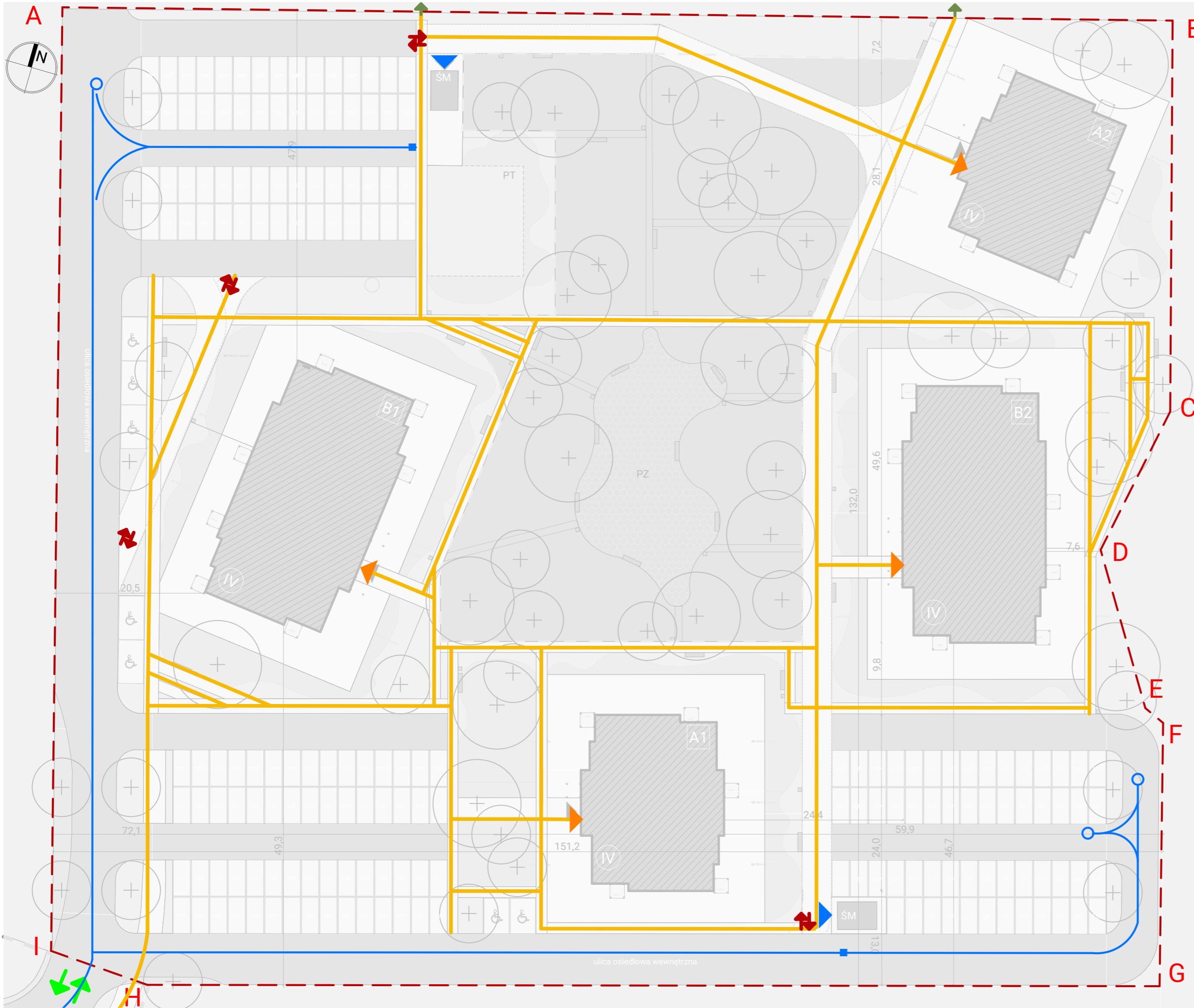
### LEGENDA

- A  granice obszaru inwestycji mieszkaniowej
-  korytarze komunikacji pieszej
-  wejścia do budynków mieszkalnych
-  miejsca powiązania obszaru inwestycji z drogą publiczną
-  wjazd / zjazd pożarowy i techniczny
-  piesze powiązanie obszaru inwestycji z otoczeniem
-  droga poruszania się służb komunalnych
-  wejście do wiaty śmietnikowej
-  punkt zawracania samochodu ciężarowego
-  punkt odbioru odpadów

Obszar inwestycji poprzez swoją aranżację, zapewni swobodną komunikację między sąsiednimi budynkami oraz na otwartym wewnętrznym dziedzińcu inwestycji, stanowiącym rozległy obszar rekreacji i wypoczynku z placem zabaw dla najmłodszych.

Odbiór odpadów z dwóch śmietników zewnętrznych odbywać będzie się za pomocą istniejących ciągów jezdnych wewnętrznych z pełną możliwością zawracania z użyciem sięgaczy parkingowych. Odległość każdego ze śmietników nie przekracza 80 metrów od wyznaczonych punktów odbioru.

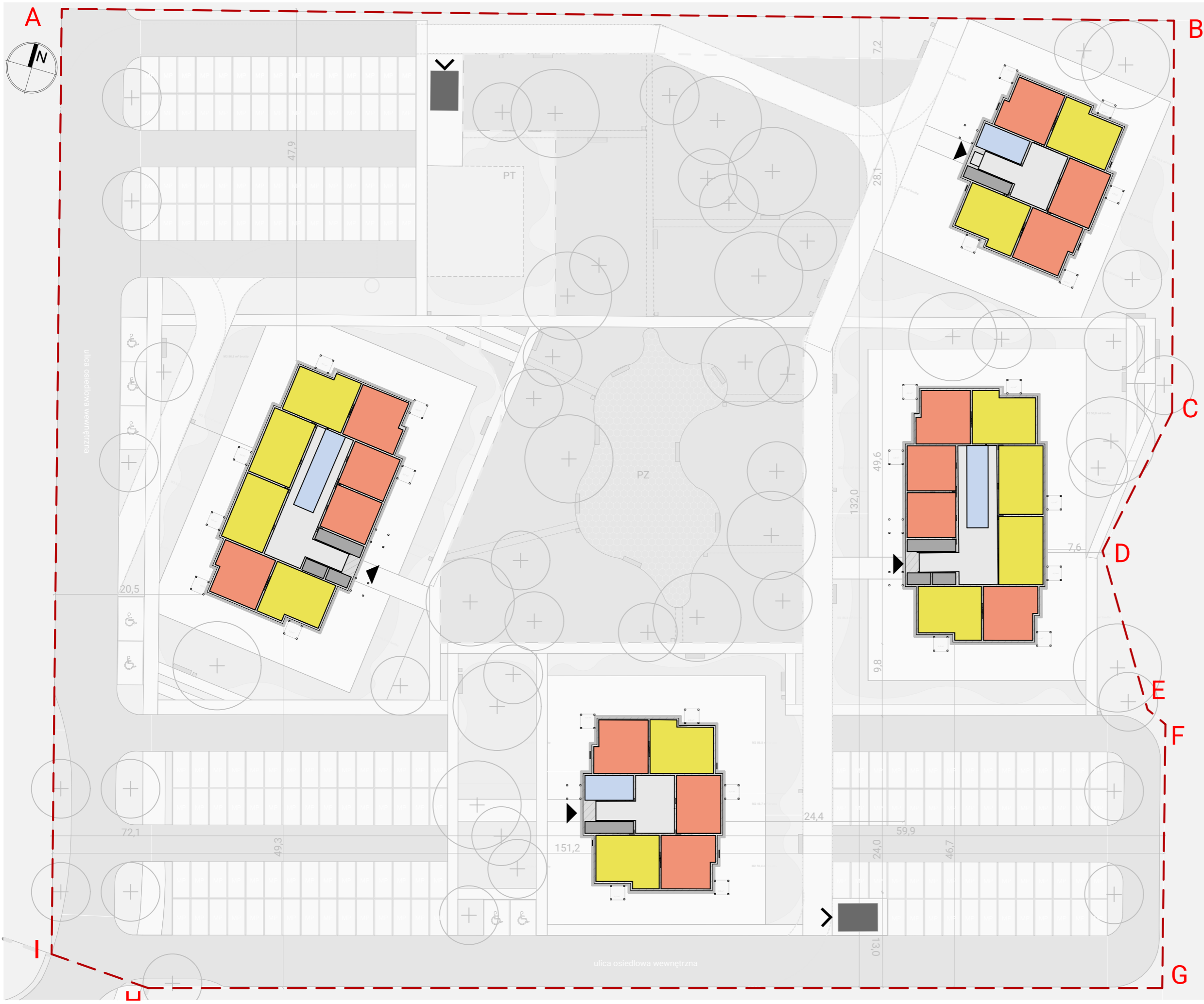
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/złącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących



### LEGENDA





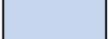
- granice obszaru inwestycji mieszkaniowej
- mieszkania dwupokojowe o powierzchni użytkowej 32-48 m<sup>2</sup>
- mieszkania trzypokojowe o powierzchni użytkowej 52-68 m<sup>2</sup>
- przestrzenie wspólne zewnętrzne - wiaty śmietnikowe
- pomieszczenia techniczne
- przestrzenie wspólne wewnętrzne
- wózkownia / komórki lokatorskie
- wejście do budynku mieszkalnego
- wejście do wiaty śmietnikowej

Rzut koncepcyjny spełniający parametry podane we wniosku

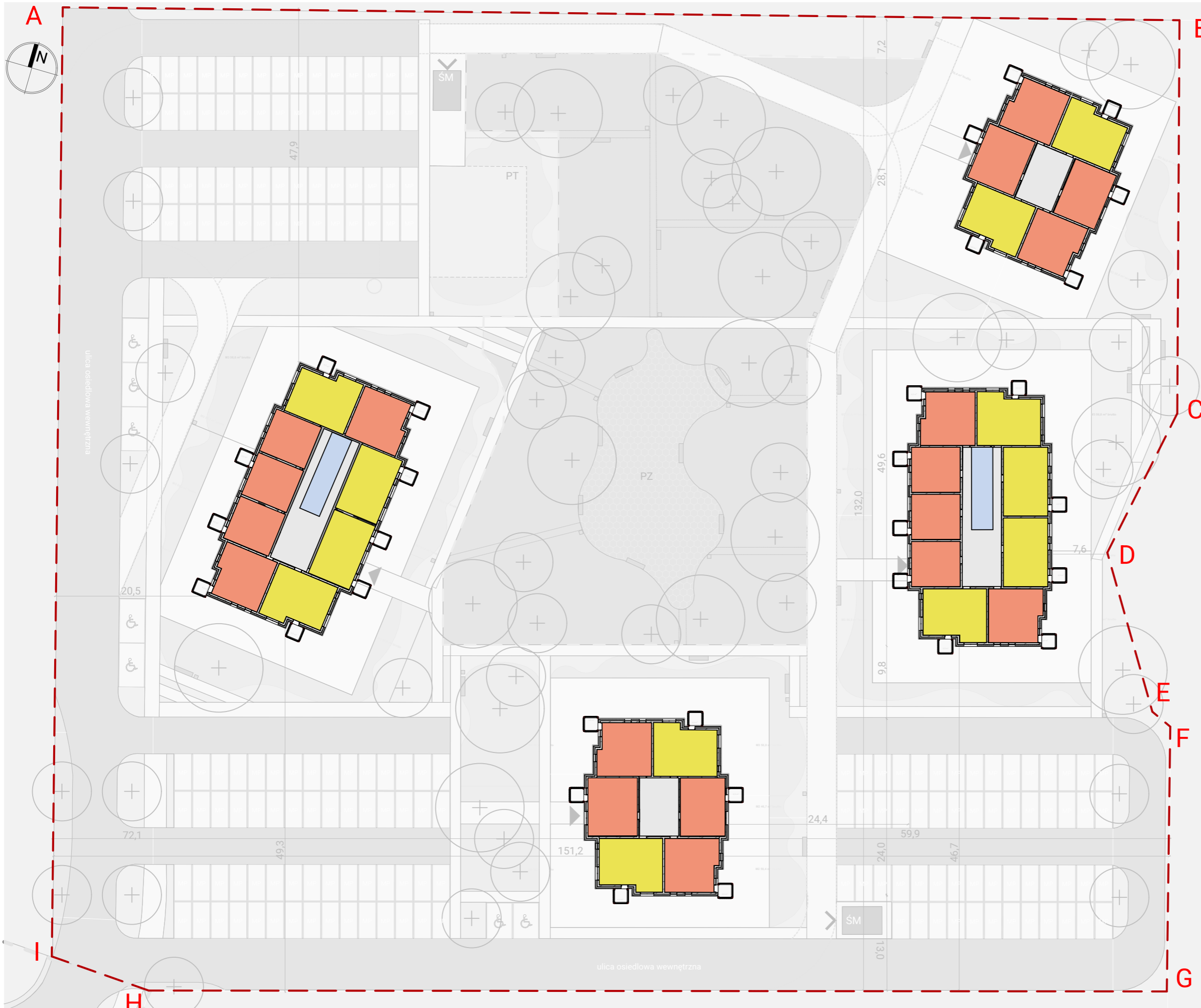


Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/złącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

### LEGENDA

-  granice obszaru inwestycji mieszkaniowej
-  mieszkania dwupokojowe o powierzchni użytkowej 32-48 m<sup>2</sup>
-  mieszkania trzypokojowe o powierzchni użytkowej 52-68 m<sup>2</sup>
-  przestrzenie wspólne wewnętrzne
-  wózkownia / komórki lokatorskie

Rzut koncepcyjny spełniający parametry podane we wniosku





Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/złącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

## ZESTAWIENIE LICZBOWE INWESTYCJI

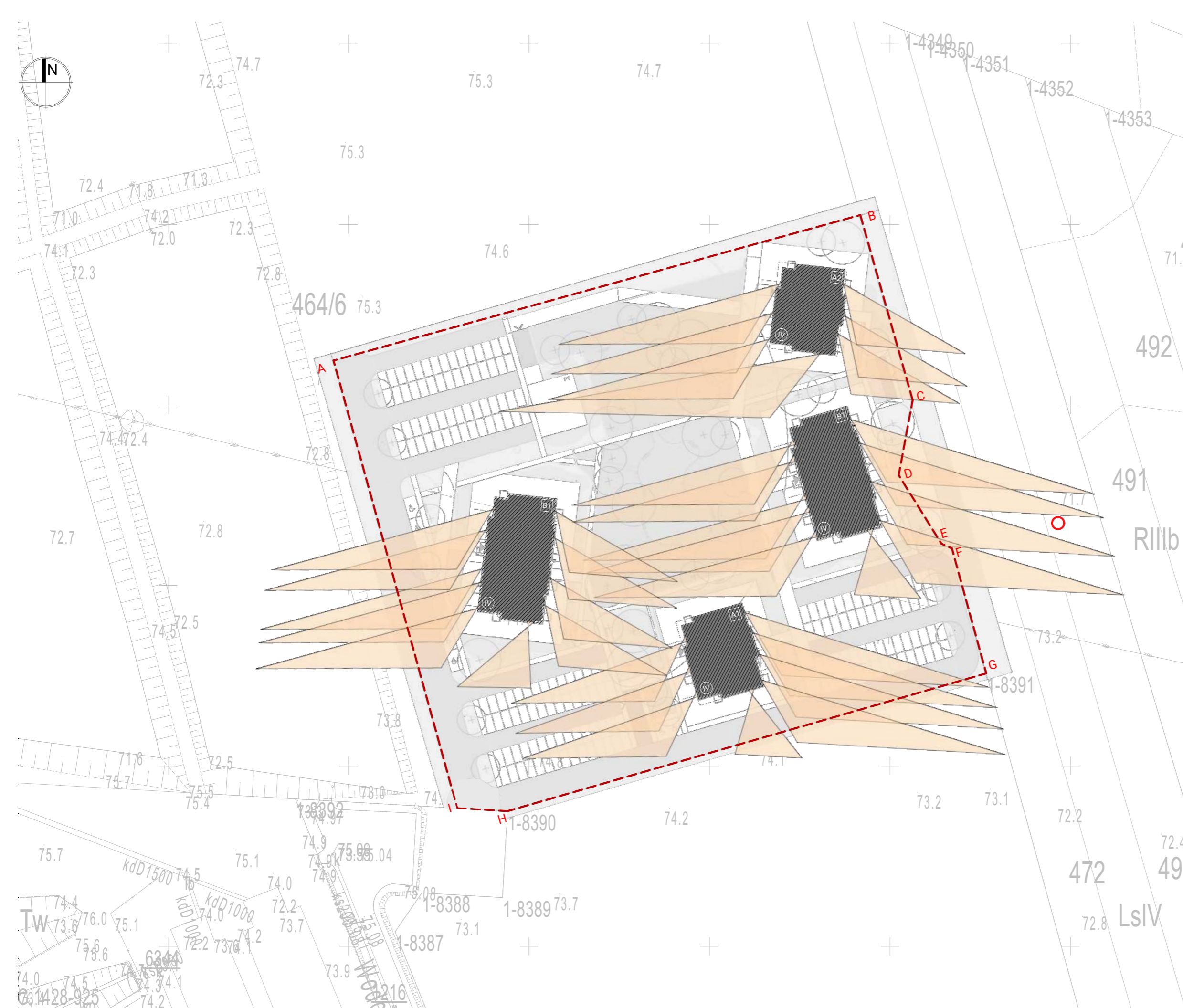
Powierzchnia obszaru opracowania: 19 819 m <sup>2</sup>	Intensywność zabudowy: 0,43
Powierzchnia zabudowy: budynek A : 419,7 m <sup>2</sup> budynek B : 634,1 m <sup>2</sup> razem 4 budynki ( 2 x A i 2 x B ): 839,4 + 1268,2 = 2108 m <sup>2</sup>	Wysokość budynków: 14,0 m Liczba kondygnacji nadziemnych: 4
Powierzchnia całkowita: budynek A : 1678,8 m <sup>2</sup> budynek B : 2536,4 m <sup>2</sup> razem 4 budynki ( 2 x A i 2 x B ): 3357,6 + 5072,8 = 8430 m <sup>2</sup>	Geometria dachów: płaskie Kąt nachylenia połaci dachów: od 1 do 10 stopni
Powierzchnia użytkowa: budynek A : 1423,29 m <sup>2</sup> budynek B : 2210,56 m <sup>2</sup> razem 4 budynki ( 2 x A i 2 x B ): 2846,58 + 4421,12 = 7268 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia użytkowa mieszkalna: budynek A : 261,92 m <sup>2</sup> + 3 * 314,14 m <sup>2</sup> = 1204,34 m <sup>2</sup> budynek B : 408,15 m <sup>2</sup> + 3 * 448,74 m <sup>2</sup> = 1754,37 m <sup>2</sup> razem 4 budynki ( 2 x A i 2 x B ): 2408,68 + 3508,74 = 5917 m <sup>2</sup>	Całkowita kubatura budynków: budynek A : 5 875,8 m <sup>3</sup> budynek B : 8 877,4 m <sup>3</sup> razem 4 budynki ( 2 x A i 2 x B ): 11 751,6 + 17 754,8 = 29 506 m <sup>3</sup>
Pow. obsz. przynależnych do lok. w przyziemiu o niezdef. nawierzchni: 2 493 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia biologicznie czynna: 6 217 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia miejsca rekreacji i wypoczynku: 3 395 m <sup>2</sup> (wymagana 3108,35 m <sup>2</sup> )	Powierzchnia placu zabaw: 461 m <sup>2</sup> (wymagana 58 m <sup>2</sup> )
Powierzchnia chodników: 2 269 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia jezdni utwardzonej: 4 137 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia miejsc postojowych: standardowych 2 212 m <sup>2</sup> dla os. z niepełnosprawn. 144 m <sup>2</sup>	
Liczba stanowisk postojowych: 184 w tym 7 dla osób z niepełnosprawnościami	
Przestrzeń techniczna: 198 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia wiat śmietnikowych: 41 m <sup>2</sup>	
Liczba mieszkań: 116	
Liczba mieszkańców: max. 218	
Liczba uczniów: max. 16	

### LEGENDA

-  granice obszaru inwestycji mieszkaniowej
-  nasłonecznienie min. 3h (7:00-17:00) dla mieszkań planowanej inwestycji - kondygnacja 0


W związku z brakiem zabudowy sąsiadującej z planowaną inwestycją analiza nasłonecznienia została zasymulowana<sup>3</sup> jedynie dla budynków projektowanych.

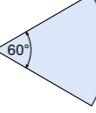
Czas nasłonecznienia zaprezentowany na schemacie dotyczy kondygnacji 0. Spełnienie warunków dla tej kondygnacji oznacza, że dla mieszkań na kondygnacjach znajdujących się powyżej czas nasłonecznienia jest korzystniejszy od badanego przypadku.



Objaśnienia:  
<sup>3</sup> Symulacja została wykonana za pomocą nakładki - narzędzia "WSC Linijka słońca 3.0" dostarczonego przez WSC Witold Szymanki i Ska Sp.z o.o do oprogramowania Graphisoft Archicad 28  
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/załącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

### LEGENDA

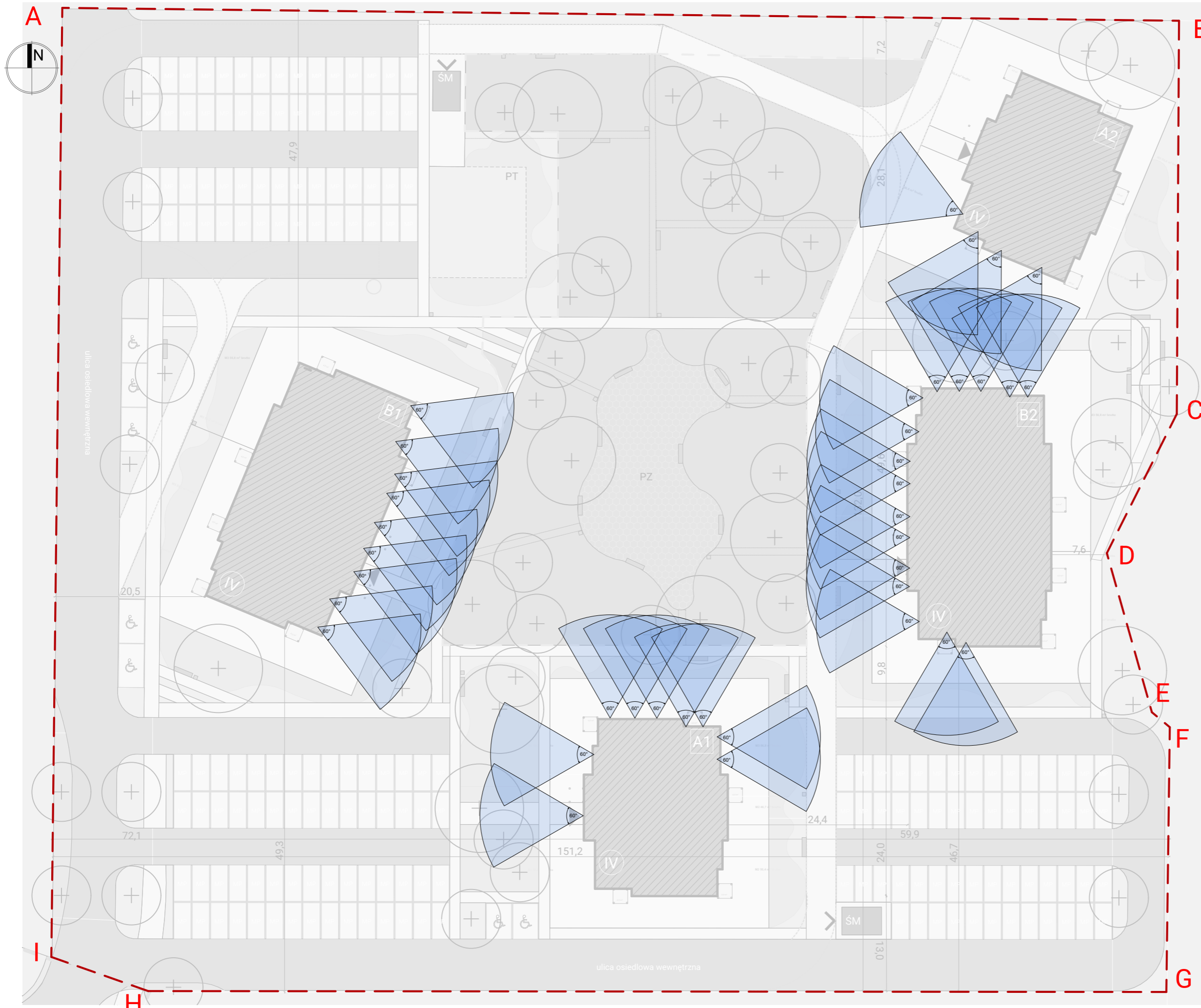
 granice obszaru inwestycji mieszkaniowej

 ramiona kąta 60 stopni o odległości od obiektu przesłanianego ( budynku mieszkalnego ) mierzonej w rzucie poziomym równej lub większej od wysokości obiektu przesłaniającego (budynek mieszkalnego).

W związku z brakiem zabudowy sąsiadującej z planowaną inwestycją analiza przesłaniania została zasymulowana jedynie dla budynków projektowanych.

Przesłanianie zaprezentowane na schemacie dotyczy kondygnacji 0. Spełnienie warunków dla tej kondygnacji oznacza, że dla mieszkań na kondygnacjach znajdujących się powyżej warunki zostały również spełnione.

Projektowane budynki nie przesłaniają się wzajemnie.



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/załącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej  
obiektów o funkcji podstawowej

## FORMA PRZESTRZENNA - GŁÓWNE ZAŁOŻENIA KONCEPCJI

Prezentowana koncepcja osiedla wielorodzinnego na końcu ulicy Wodociągowej tworzy samodzielną jednostkę sąsiedzką. Układ zabudowy jest kształtowany przez 4 budynki o niewielkich kubaturach.





Projektowany zespół budynków nie ma charakteru ściśle miejskiego a podmiejski. Podczas sporządzania koncepcji przywiązywano szczególną uwagę, aby nie wprowadzać obcych form urbanistycznych w zróżnicowaną tkankę przestrzenną Chodakowa. Skala zabudowy jest zatem pochodną obserwowanych w okolicach ulicy Fryderyka Chopina osiedli mieszkaniowych i robotniczych.

Budynki są ustawione względem siebie tak, aby tworzyć rozległy dziedziniec - zagospodarowany na miejsce rekreacji i wypoczynku - będący atrakcją dla użytkowników planowanej przestrzeni.

Linie zabudowy kierują widok z zewnątrz zespołu w stronę jego wnętrza. Kompozycja przestrzenna jest ukształtowana z projektowanych 4 budynków na bazie podwójnej siatki (prostej i "pochylonej"). Zabieg ten spowoduje wrażenie naturalnego rozproszenia budynków w zastanej i projektowanej zieleni wysokiej, odmiennie od ortogonalnych miejskich układów. Optycznie powiększy dziedziniec między budynkami. Ponadto nada bardziej dynamiczny, różnorodny światłocień na fasadach naprzeciwległych budynków, gdyż każdy budynek jest obrócony względem najbliższego sąsiada.

Przeźrenie piesza i przestrzeń dla ruchu kołowego są wyraźnie rozdzielone. Jezdnie nie przecinają rozległych terenów zielonych i poprzez segregację ruchu tworzą projektowany zespół zabudowy bezpiecznym nie tylko dla dorosłych, ale również dla dzieci.

## LEGENDA

-  kształtowanie zabudowy - kierunki
-  kształtowanie zabudowy - pierzeje tworzące podwórkó
-  segregacja ruchu - ruch kołowy
-  segregacja ruchu - ruch pieszy



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu załącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu  
oraz dróg publicznych i wewnętrznych  
niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

### LEGENDA

- granice obszaru inwestycji mieszkaniowej
- przyłącze elektroenergetyczne
- przyłącze wodne
- przyłącze kanalizacyjne
- przyłącze c.o.
- przyłącze teletechniczne
- przyłącze gazowe
- PT przestrzeń techniczna elektrociepłownia kogeneracyjna i magazyn energii

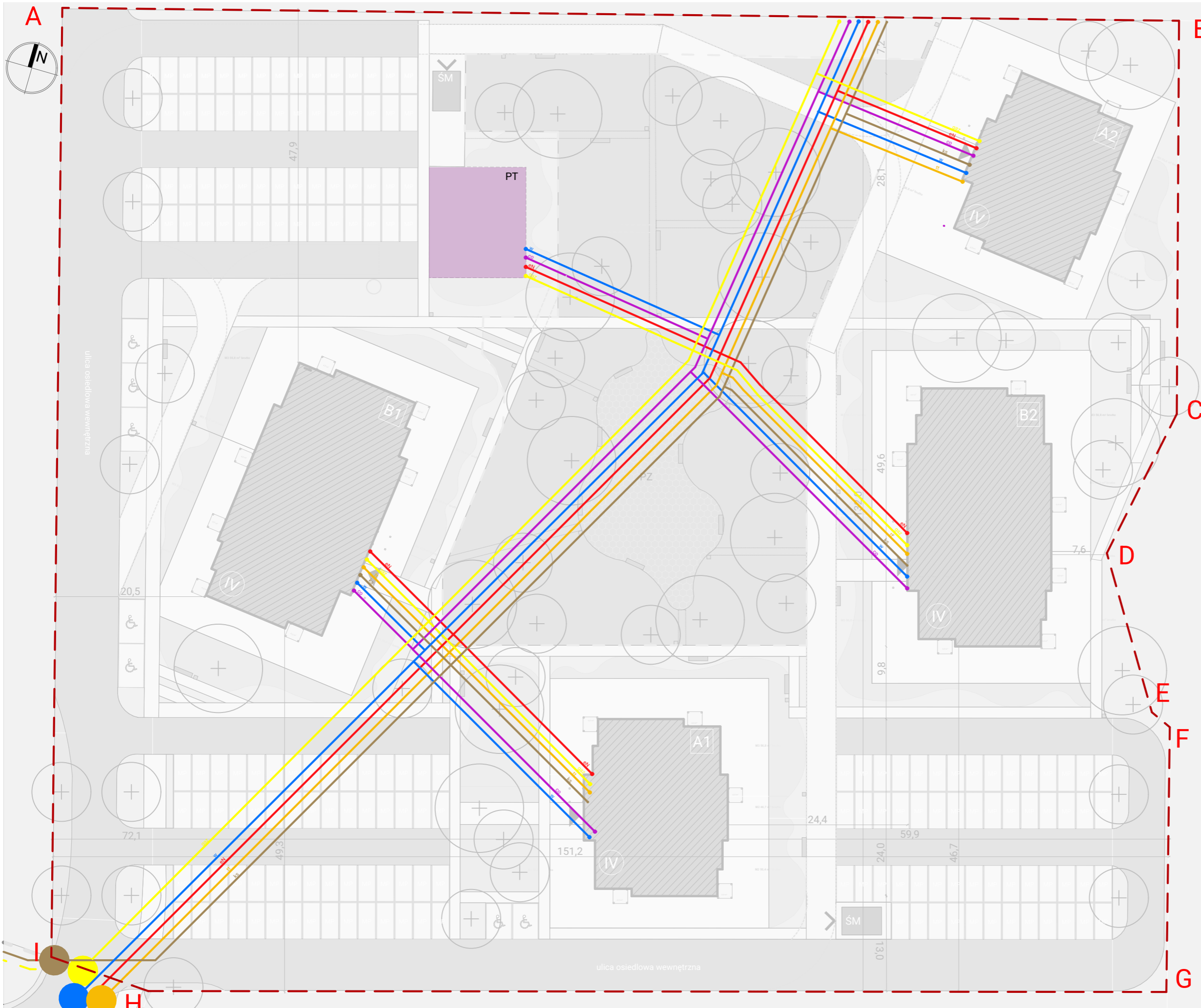
Obszar inwestycji obecnie nie posiada dostępu do niezbędnej infrastruktury technicznej.

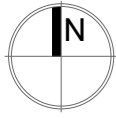
Sieci, do których podłączony zostanie projektowany zespół budynków wielorodzinnych są planowane w ciągu ulicy Wodociągowej, której utwardzenie i dostosowanie do parametrów zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa jest przedmiotem inwestycji towarzyszącej.

Wszelkie planowane sieci, przyłącza czy instalacje zostaną zrealizowane, a kolizje istniejących sieci, przyłącza czy instalacji z planowaną zabudową zostaną usunięte na zasadach ogólnych – na podstawie z art. 1 ust. 2 Ustawy, zgodnie z którym Ustawa nie wyłącza możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących na zasadach ogólnych.


Przedstawiony na rysunku przebieg planowanych sieci i przyłączy jest orientacyjny. Szczegółowa i ostateczna lokalizacja przyłączy sieci oraz ich dokładne parametry zostaną ustalone na etapie sporządzania projektu budowlanego.

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/załącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.












### LEGENDA

**A**  granice obszaru inwestycji mieszkaniowej

#### orientacyjny przebieg:

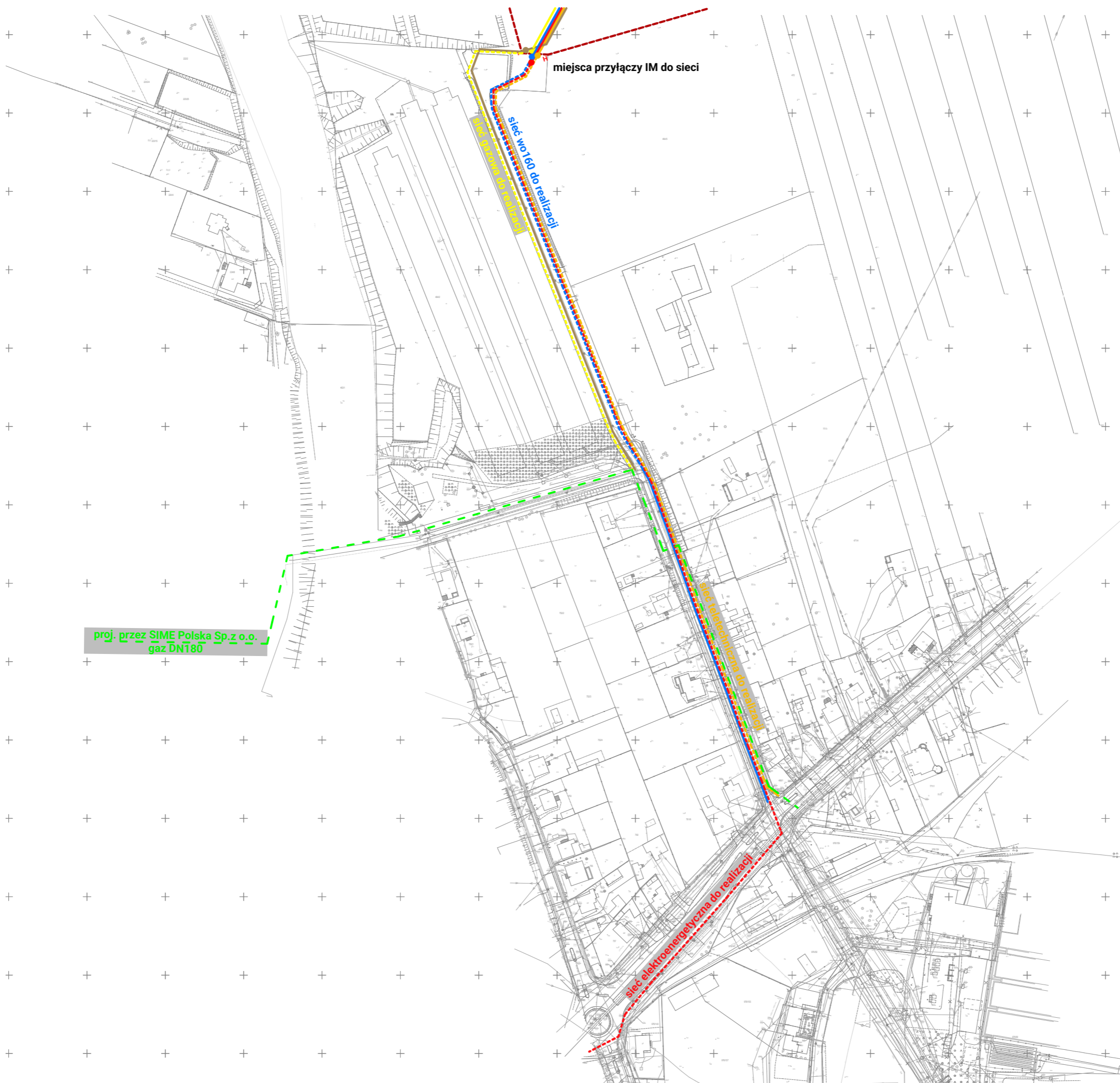
-  sieć elektroenergetyczna do realizacji
-  sieć wodociągowa
-  sieć kanalizacyjna
-  sieć gazowa do realizacji
-  sieć teletechniczna do realizacji
-  projektowana część wodociągu w przebudowanej ul. Wodociągowej (od istniejącej sieci do proj. przyłącza dla IM)
-  projektowany do realizacji przez SIME Polska Sp.z o.o. gazociąg DN180 (do którego planowane jest poprowadzenie sieci gazowej w ul. Wodociągowej od przyłącza dla IM)  
Zgodnie z informacją zawartą w uzyskanych przez Inwestora od SIME Polska Sp.z o.o. warunkach przyłączenia sieci gazowej

Obszar inwestycji obecnie nie posiada dostępu do niezbędnej infrastruktury technicznej.

Sieci, do których podłączony zostanie projektowany zespół budynków wielorodzinnych są planowane w ciągu ulicy Wodociągowej, której przebudowa jest przedmiotem inwestycji towarzyszącej.

Wszelkie planowane sieci, przyłącza czy instalacje zostaną zrealizowane, a kolizje istniejących sieci, przyłączy czy instalacji z planowaną zabudową zostaną usunięte na zasadach ogólnych – na podstawie z art. 1 ust. 2 Ustawy, zgodnie z którym Ustawa nie wyłącza możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących na zasadach ogólnych.





Przedstawiony na rysunku przebieg planowanych sieci i przyłączy jest orientacyjny. Szczegółowa i ostateczna lokalizacja przyłączy sieci oraz ich dokładne parametry zostaną ustalone na etapie sporządzania projektu budowlanego.



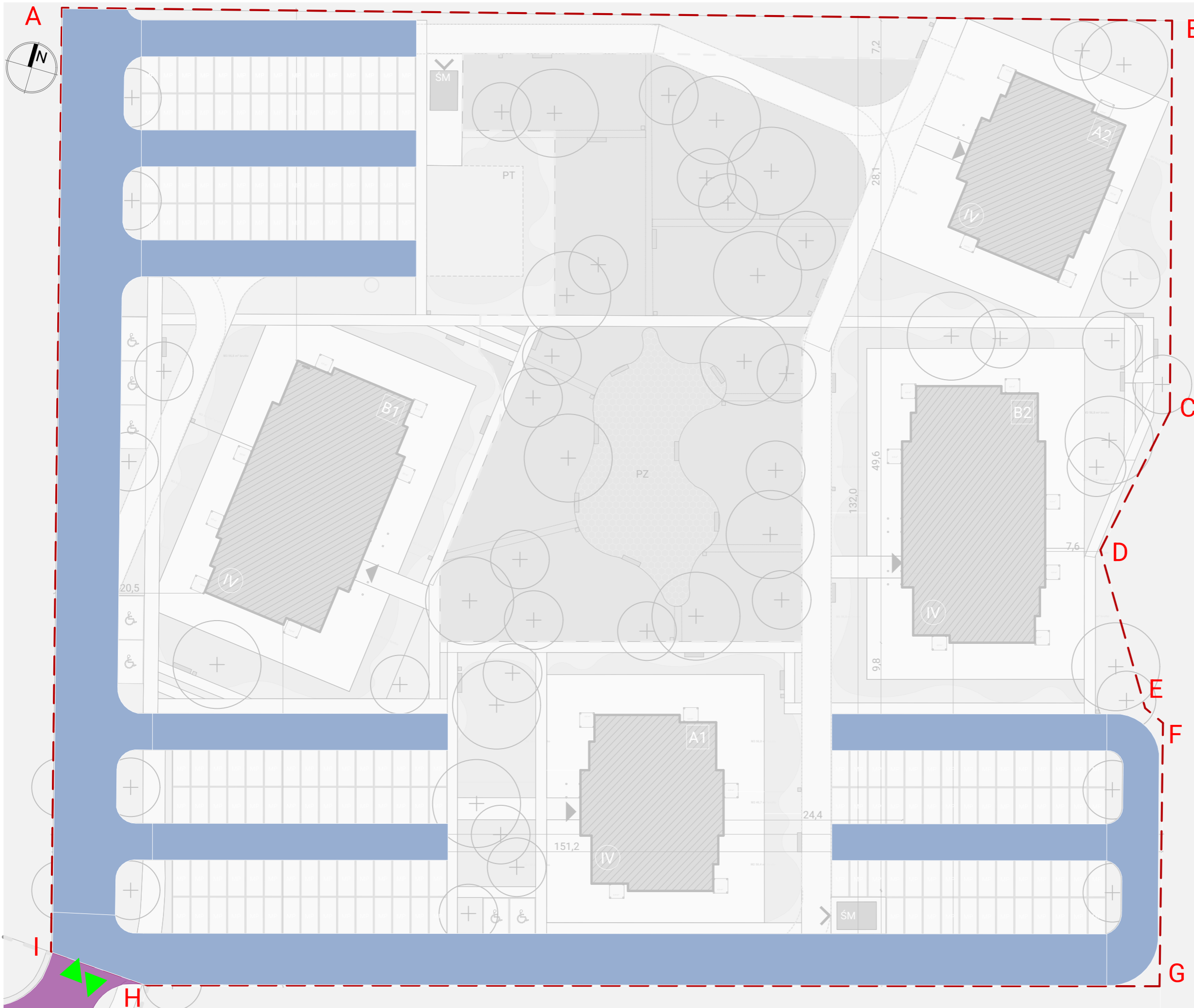
proj. przez **SIME Polska Sp.z o.o.**  
gaz DN180

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/złącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

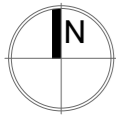
### LEGENDA

-  granice obszaru inwestycji mieszkaniowej
-  jezdnia drogi wewnętrznej obsługująca proponowane zagospodarowanie terenu w granicach obszaru IM w zakresie komunikacji kolejowej
-  jezdnia drogi publicznej obsługująca wjazd na teren inwestycji mieszkaniowej i wyjazd z terenu inwestycji mieszkaniowej
-  planowany wjazd na teren inwestycji mieszkaniowej z drogi publicznej oraz planowany wyjazd z terenu inwestycji mieszkaniowej na drogę publiczną





W granicach obszaru inwestycji mieszkaniowej zaplanowane są drogi wewnętrzne. Wjazd i wyjazd na obszar inwestycji mieszkaniowej odbywać będzie się drogą gminną publiczną - ulicą Wodociągową.



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/złącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących



### LEGENDA

- A  granice obszaru inwestycji mieszkaniowej
  
-  jezdnia drogi wewnętrznej obsługująca proponowane zagospodarowanie terenu w granicach obszaru IM w zakresie komunikacji kołowej
  
-  jezdnia drogi publicznej obsługująca wjazd na teren inwestycji mieszkaniowej i wyjazd z terenu inwestycji mieszkaniowej
  
-  planowany wjazd na teren inwestycji mieszkaniowej z drogi publicznej oraz planowany wyjazd z terenu inwestycji mieszkaniowej na drogę publiczną

W granicach obszaru inwestycji mieszkaniowej zaplanowane są drogi wewnętrzne. Wjazd i wyjazd na obszar inwestycji mieszkaniowej odbywać będzie się drogą gminną publiczną - ulicą Wodociągową.



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/złącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

## Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

LEGENDA

Inwestycja mieszkaniowa  
będzie realizowana jednoetapowo.



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/złącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

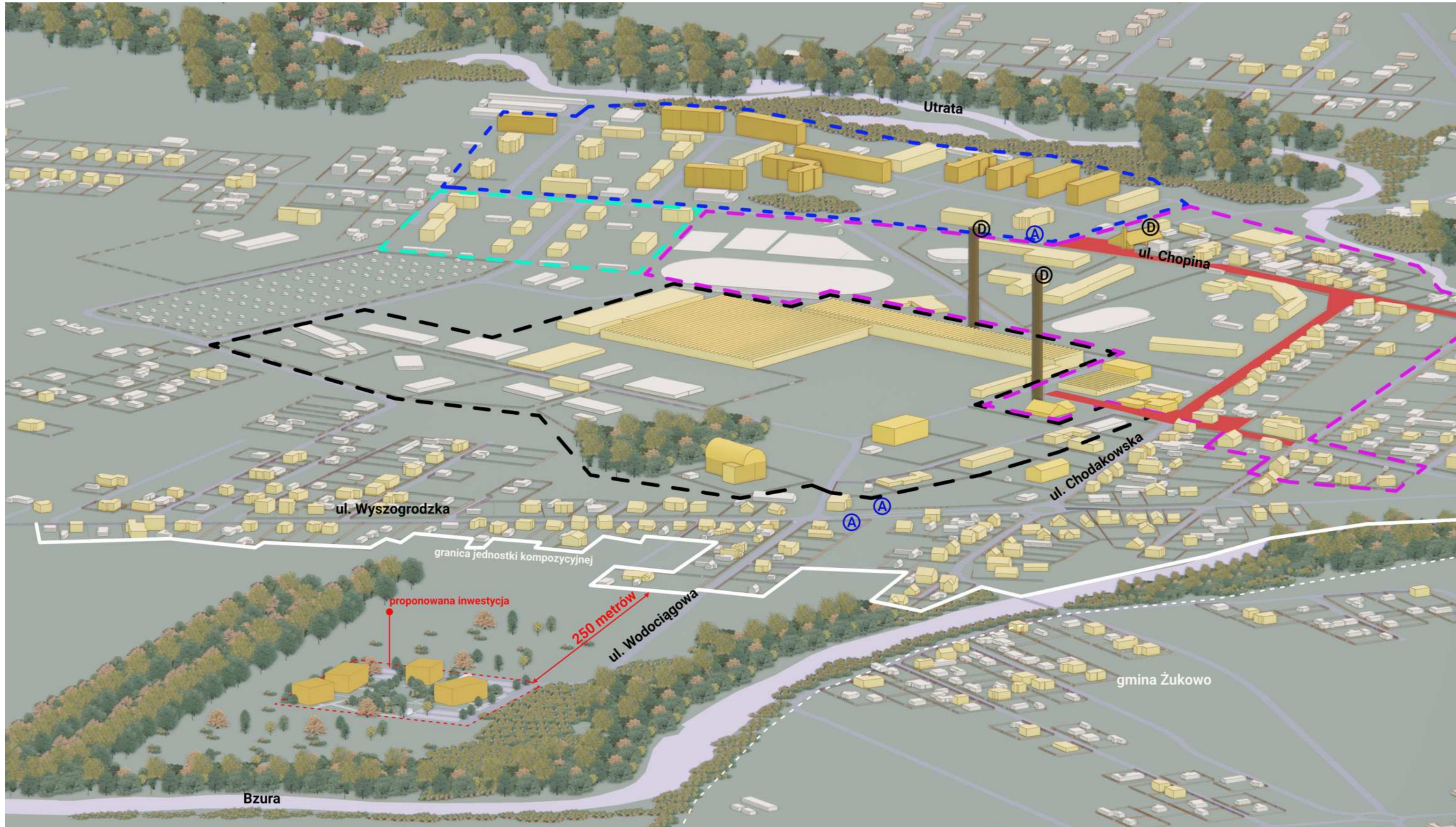


LEGENDA

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <span style="color: pink;">■</span> zabudowa przemysłowa i magazynowo - produkcyjna | <span style="color: brown;">■</span> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | <span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;">A</span> przystanek autobusowy |
| <span style="color: red;">■</span> zabudowa usługowa                                | <span style="color: tan;">■</span> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna   |  |
| <span style="color: green;">■</span> obiekty rekreacji, wypoczynku i sportu         | <span style="color: grey;">■</span> pustostany                           |  |
| <span style="color: blue;">■</span> zabudowa o funkcji edukacyjnej                  | <span style="color: black;">■</span> kominy fabryczne                    |  |

Większość funkcji generujących ruch pieszy i kołowy skupiona jest na przecięciu ulicy Chopina i ulicy Chodakowskiej. Środek dzielnicy zdominowany jest przez pozostałości dawnego Zakładu "Chemitex". Są to wieloprzestrzenne hale służące obecnie mikroprzedsiębiorstwom. Wokół dawnych zakładów, od czasów transformacji ustrojowej ulokowane zostały kolejne firmy o charakterze produkcyjnym. W obrębie Chodakowa funkcjonują również dwa niezależne od siebie zespoły zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej ( osiedle dla dawnych pracowników "Chemitexu oraz osiedle z czasów PRL ). Projektowana inwestycja mieszkaniowa tworzy nową jednostkę o funkcji mieszkaniowej. Odległości inwestycji od oferty funkcjonalnej sąsiedztwa mieści się w ramach ustaleń Standardów urbanistycznych Uchwały. Zróżnicowanie struktury funkcjonalnej zapewni pełne powiązanie funkcjonalne inwestycji z Chodakowem przy użyciu projektowanej inwestycji towarzyszącej - budowie ulicy Wodociągowej na odcinku od ulicy Wyszogrodzkiej do działki 464/6. Powiązanie komunikacyjne z odleglejszymi obszarami gminy Sochaczew odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć dróg publicznych środkami lokomocji indywidualnej oraz transportem zbiorowym ( przystanek na ul. Wyszogrodzkiej ).

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/załącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących



LEGENDA

- |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|---|
|  | budynki posiadające więcej niż 2 kondygnacje |  | granice umownego centrum lokalnego                                 |  | główna przestrzeń publiczna                                   |
|  | budynki posiadające dwie kondygnacje         |  | granice jednostki sąsiedzkiej dawnego osiedla robotniczego         |  | główna granica jednostki kompozycyjnej                        |
|  | budynki jednokondygnacyjne                   |  | granice jednostki sąsiedzkiej osiedla wielorodzinnego z czasów PRL |  | granice umownego obszaru przemysłowego po dawnym "Chemitexie" |
|  | przystanek autobusowy                        |  |  |  |   |

Obręb Chodaków posiada typową kompozycję urbanistyczną rozwiniętej wsi. Radikalne uprzemysłowienie centralnego obszaru dzielnicy doprowadziło do podziału struktury przestrzennej (poprzez wielkopowierzchniowe hale fabryczne zakładów chemicznych). W promieniu 1500 metrów od projektowanej inwestycji mieszkaniowej znajdują się zespoły budynków o wysokości powyżej 2 kondygnacji. Dominantę wysokościową stanowią dwa zabytkowe kominy zakładów "Chemitex". Gabaryty projektowanych w inwestycji mieszkaniowej budynków wielorodzinnych zostały przyjęte w oparciu o analizę skali istniejącej zabudowy.

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/załącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu  
sporządzone w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią  
osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/załącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/załącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/załącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/załącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/załącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

## Inwestycja towarzysząca Przebudowa ul. Wodociągowej

DZIAŁKI 464/1, 464/3, 466, 483/2, 761/8 OBRĘB 0001 CHODAKÓW

INWESTOR

Zacisze Chodaków Sp. z o.o.  
ul. Gottlieba Daimlera 1, 02-460 Warszawa

Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych inwestycji towarzyszącej z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja towarzysząca ma być zlokalizowana.



Obecnie ulica Wodociągowa jest utwardzona na długości około 281,7 metrów od skrzyżowania z ulicą Wyszogrodzką. Na tej długości wyłożona jest ona betonowymi płytami typu jomb, w obecnym stanie mocno wyeksploatowanymi. Zapewnia ona dostęp do kilkunastu domów położonych wzdłuż niej.

Na tym odcinku w pasie drogowym znajdują się sieci wodociągowa – wo160, kanalizacji sanitarnej – ks200 oraz deszczowej – kd600. Wzdłuż drogi zlokalizowana jest napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia. Następnie na długości około 220 metrów ulica Wodociągowa stanowi nieutwardzoną drogę gruntową, mocno porośniętą przez dziką, w dużej mierze inwazyjną roślinność. Na jej końcu urządzono plac do zawracania. Po wschodniej stronie jezdni za zieleńcem, od ulicy Wyszogrodzkiej, zlokalizowany jest chodnik o długości około 151,7 metrów.

Zgodnie z przedstawianą koncepcją urbanistyczno-architektoniczną planowana Inwestycja Towarzysząca zakłada przebudowę drogi publicznej – ulicy Wodociągowej. Jej podstawowym przeznaczeniem będzie zapewnienie obsługi komunikacyjnej planowanej Inwestycji Mieszkaniowej, a także istniejącej zabudowy wzdłuż ulicy Wodociągowej oraz działek niezabudowanych.

Zagospodarowanie zakłada realizację drogi jednojezdniowej o szerokości 6 metrów, wraz z wykonaniem pobocza oraz drogi dla pieszych i rowerów. Inwestycja Towarzysząca nie zakłada zabudowy kubaturowej. Nawierzchnia drogi zostanie wykonana z kostki betonowej, bądź asfaltu. Elementami inwestycji będzie oświetlenie uliczne oraz odwodnienie drogi za pomocą kanalizacji deszczowej. Projektowane wpusty deszczowe oraz projektowane latarnie na etapie koncepcji zostały rozmieszczone poglądowo. Droga zostanie zakończona zawrotką w postaci ronda o wymiarach zgodnych z przepisami szczególnymi. Wykonane zostanie oznakowanie poziome i pionowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.



widok na utwardzoną część ul. Wodociągowej w stronę ul. Wyszogrodzkiej



widok na utwardzoną część ul. Wodociągowej w stronę projektowanego osiedla



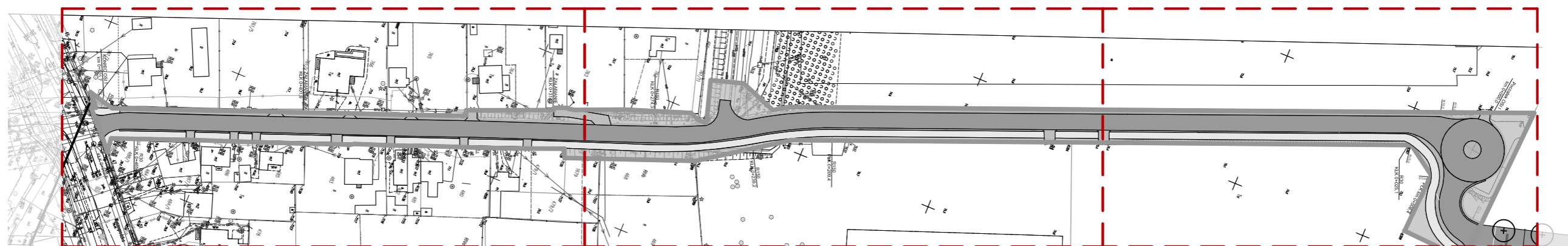
widok na skrzyżowanie ulicy Wodociągowej z ulicą Wyszogrodzką

Struktura funkcjonalna zagospodarowania terenu, w szczególności  
określenie podstawowych funkcji zagospodarowania terenu

ARKUSZ NR 1

ARKUSZ NR 2

ARKUSZ NR 3






Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/złącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

W ramach Inwestycji Towarzyszącej zostanie przebudowana droga gminna ul. Wodociągowa na odcinku od ul. Wyszogrodzkiej do terenu Inwestycji Mieszaniowej ( działki 464/6 )

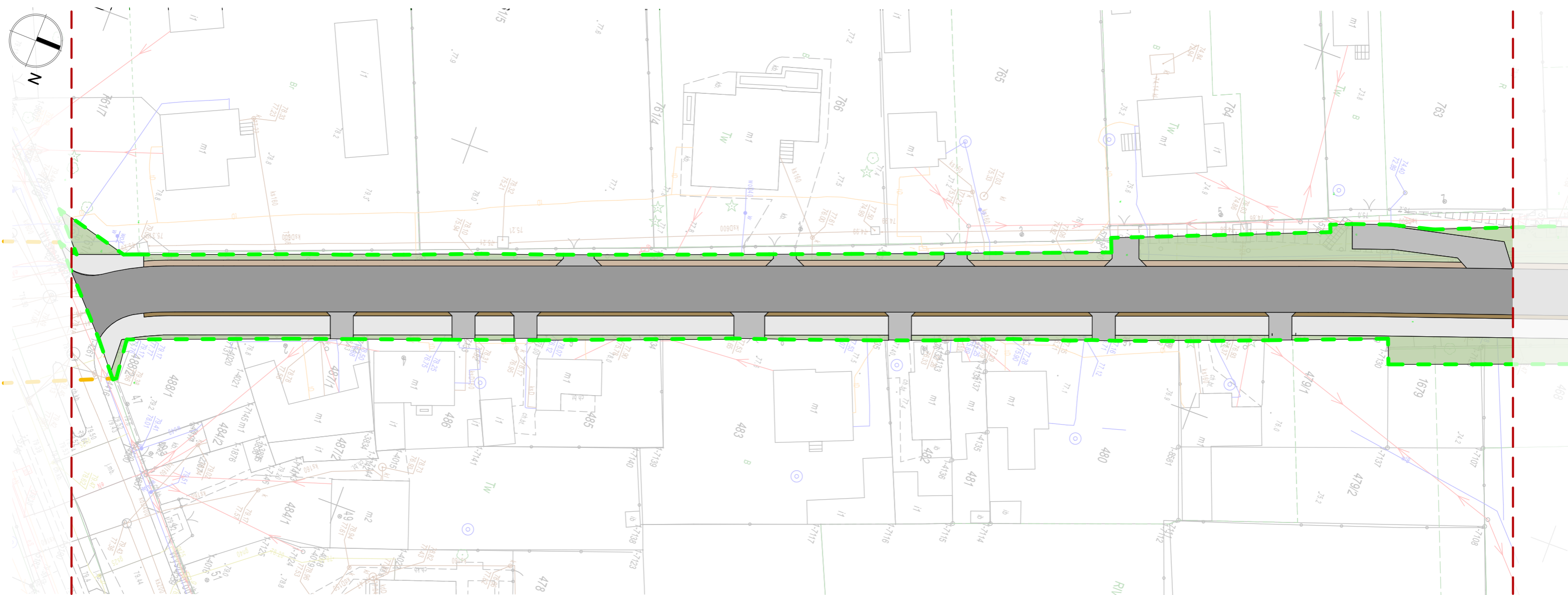
Data 25.09.2025  
Sygnatura karty A.2.1.7

### LEGENDA

-  granica wyznaczonego obszaru inwestycji towarzyszącej
-  projektowane zjazdy na działki przyległe
-  projektowana jezdnia ul. Wodociągowej
-  projektowane ciągi piesze
-  projektowane pobocze
-  powierzchnia nieutwardzona
-  projektowana opaska

Przebudowa będzie obejmować:

- dowiązanie się Inwestycją Towarzyszącą do istniejącego skrzyżowania z ulicą Wyszogrodzką (bez przebudowy skrzyżowania)
- Inwestycja Towarzysząca zostanie wyposażona w planowane rondo z możliwością zawracania zgodnego z ustaleniami obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
- budowę nowej jezdni o szerokości ca 6,0 m na całej długości Inwestycji Towarzyszącej
- budowę zjazdów na przyległe tereny inwestycji projektowanych oraz zjazdów do istniejących terenów
- budowę/przebudowę niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z przebudową drogi



#### ZESTAWIENIE POWIERZCHNI INWESTYCJI

1. Powierzchnia terenu inwestycji towarzyszącej: 7 754 m<sup>2</sup>
2. Powierzchnia jezdni: 3 604 m<sup>2</sup>
3. Powierzchnia ciągu pieszo- rowerowego: 1 305 m<sup>2</sup>
4. Powierzchnia zieleni urządzonej: 107 m<sup>2</sup>
5. Powierzchnia opasek: 223 m<sup>2</sup>
6. Powierzchnia zjazdów publicznych: 234 m<sup>2</sup>
7. Pozostały teren objęty zakresem ( zieleni nieurządzonej ) : 2 281 m<sup>2</sup>

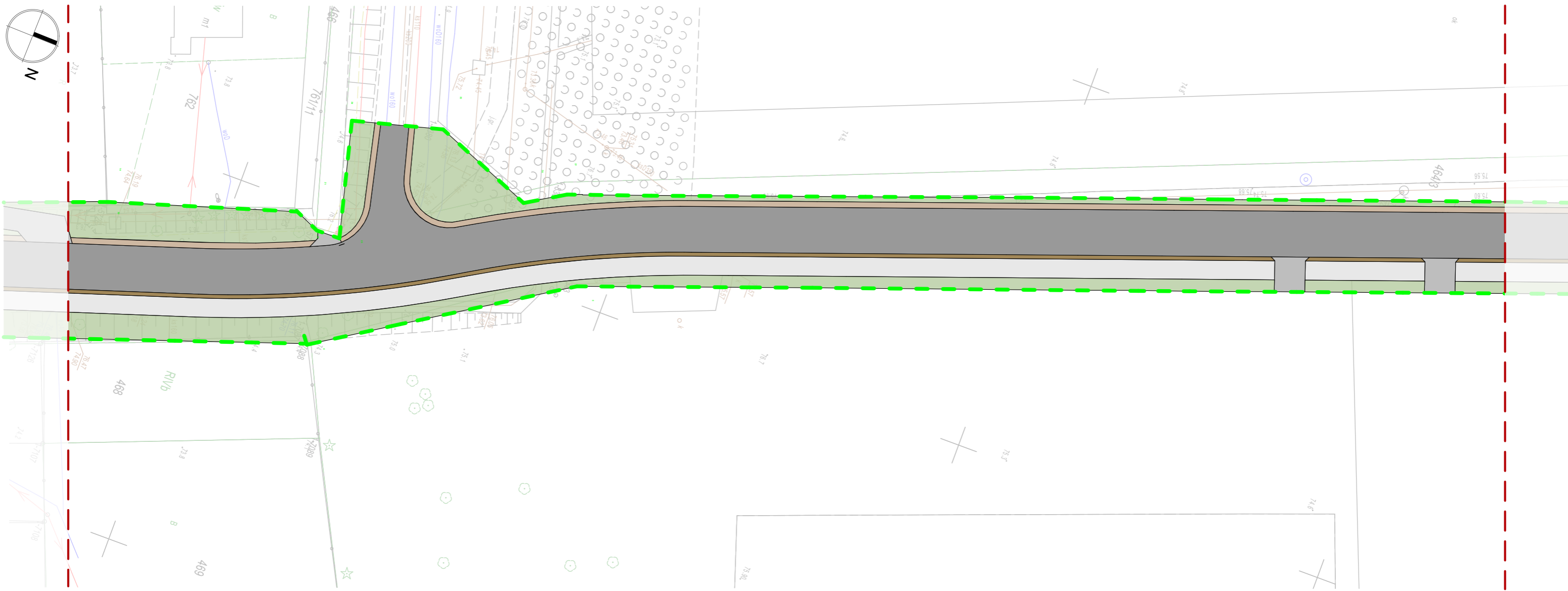
#### ARKUSZ NR 1



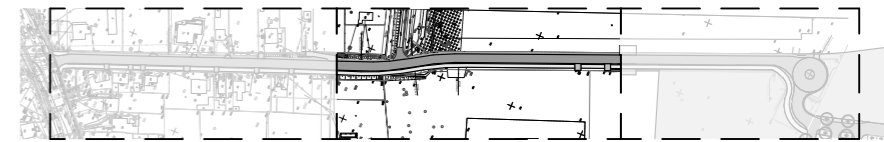
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/złącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

### LEGENDA

-  granica wyznaczonego obszaru inwestycji towarzyszącej
-  projektowane zjazdy na działki przyległe
-  projektowana jezdnia ul. Wodociągowej
-  projektowane ciągi piesze
-  projektowane pobocze
-  powierzchnia nieutwardzona
-  projektowana opaska



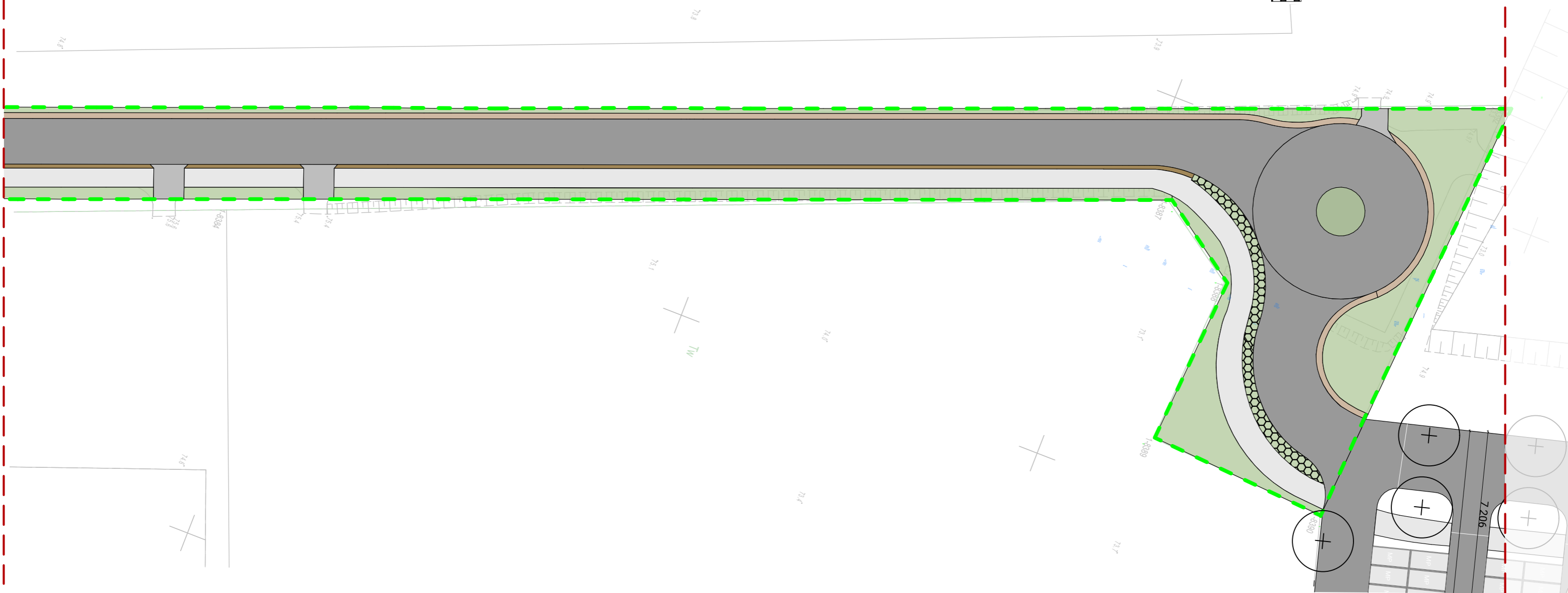
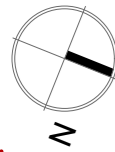
ARKUSZ NR 2



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja ze względu na jej ogólny charakter - nie może stanowić elementu/złącznika uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

### LEGENDA

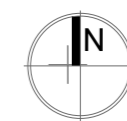
-  granica wyznaczonego obszaru inwestycji towarzyszącej
-  projektowane zjazdy na działki przyległe
-  projektowana jezdnia ul. Wodociągowej
-  projektowane ciągi pieszce
-  projektowane pobocze
-  powierzchnia nieutwardzona
-  projektowana opaska
-  projektowany zieleniec



Wizualizacje zagospodarowania terenu sporządzone w sposób umożliwiający  
zapoznanie się z nimi osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej







LEGENDA

Inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca będą realizowane w jednym etapie.

