

Łlk dnia 18-12-2023 r.



Burmistrz Miasta Grajewo
Pan Dariusz Latarowski

Do Rady Miasta Grajewo

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
dla terenu położonego w Grajewie przy ul. posta Jana Zyskowskiego,
dz. ewid. nr 2040/3, 2040/4

Na podstawie Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r (Dz.U. 2021 poz. 1538) wnioskuję o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla terenu położonego w Grajewie przy ul. Posta Jana Zyskowskiego, dz. ewid. nr 2040/3 i 2040/4.

Do wniosku załączam:

- załącznik 1 - koncepcję urbanistyczno–architektoniczną zagospodarowania terenu i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- załącznik 2 - Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszaru oddziaływania inwestycji mieszkaniowej;
- załącznik 3 - Analiza odległości do wymaganych ustawą obiektów od inwestycji mieszkaniowej;
- załącznik 4 - wizualizacja (widok 1, widok 2, widok 3);
- oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13;
- zaświadczenie Burmistrza Miasta Grajewo o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły.

Uzasadnienie

Jestem właścicielem działek budowlanych przy ul. Posta Jana Zyskowskiego w Grajewie (dz. ewid. nr 2040/3 i 2040/4) na obszarze których zamierzam zrealizować 2 budynki mieszkalne wielorodzinne. Zgodnie z wymaganiami Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zleciłem wykonanie koncepcji urbanistyczno–architektonicznej zabudowy tego terenu. Koncepcję sporządziła osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. W ramach koncepcji zaplanowano realizację 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych bez lokali handlowych i usługowych.

Wynikające z opracowanej koncepcji wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią podstawę do składanego przeze mnie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

1. Dane charakteryzujące planowaną inwestycję mieszkaniową:

1.1 - Określenie granic terenu objętego wnioskiem i obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać przedstawiono na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego w załączniku graficznym (załącznik 2).

Granice terenu objętego wnioskiem określono liniami przerywanymi koloru czerwonego.

Obszar oddziaływania inwestycji oznaczono linią przerywaną koloru niebieskiego. Obszar ten obejmuje:

- działki ewidencyjne nr 2040/3 i 2040/4 pokrywające się w całości z terenem inwestycji, będące własnością Inwestora;
- od północy część działek ewidencyjnych nr 2039/7 i 2039/8 ze względu na hipotetyczne częściowe zacienianie i przesłanianie przyszłej inwestycji (obecnie działka ewidencyjna nr 2039/7 jest działką niezabudowaną, działka ewidencyjna nr 2039/8 jest zabudowana, planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na istniejący budynek);
- od zachodu część działek ewidencyjnych nr 2011/63 i 2048/22 zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Pośła Jana Zyskowskiego ze względu na obsługę komunikacyjną.

1.2 – Planowana powierzchnia mieszkań (liczona łącznie w dwóch budynkach):

- a) minimalna 4000 m²
- b) maksymalna 5150 m²

1.3 - Planowana liczba mieszkań (liczona łącznie w dwóch budynkach):

- a) minimalna 80
- b) maksymalna 108

1.4 – W zakresie inwestycji planuje się realizację 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, bez funkcji handlowej lub usługowej;

1.5 - Obszar objęty wnioskiem jest terenem niezabudowanym, obecnie nierolniczym. Brak użytkowania terenu spowodował porolniczy odłóg z dziko porastającą roślinnością niską i wysoką (drzewa tzw. samosiejki). Wzdłuż północnej granicy terenu inwestycji przebiega napowietrzna linia średniego napięcia przewidziana do przeniesienia i skablowania.

Przy zachodniej granicy działki nr 2040/3 zlokalizowane jest energetyczne złącze kablowe oraz wieżowa stacja TRAF0. Pozostałe elementy infrastruktury techniczne zlokalizowane są w otoczeniu terenu inwestycji.

Działki posiadają dostęp do drogi publicznej od strony ul. Pośła Jana Zyskowskiego.

Teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Planowana zmiana w przeznaczeniu terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez funkcji usługowej.

Planowany sposób zagospodarowania terenu – budowa 2 wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi halami garażowymi na samochody osobowe, budowa utwardzonych dojazdów, parkingów, dojeżdżających pieszych, elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej.

Zmiany w dotychczasowym uzbrojeniu terenu: realizacja przyłączy zgodnie z warunkami technicznymi zarządców sieci.

1.6 - Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

W sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem zlokalizowana jest podziemna infrastruktura techniczna pozwalająca na wykonanie niezbędnych przyłączy do planowanych budynków. W pasie drogowym ul. Pośła Jana Zyskowskiego zlokalizowana jest sieć kanalizacji deszczowej kdD 300 i energetyczne linie kablowe.

W pasie drogowym ul. 9-go Pułku Strzelców Konnych zlokalizowana jest sieć wodociągowa wo100, sieć kanalizacji deszczowej kd315, kd350, kanalizacji sanitarnej ks250, energetyczne i teletechniczne linie kablowe.

W pasie drogowym ul. Ekologicznej zlokalizowana jest sieć wodociągowa, sieć gazowa gs160, sieć kanalizacji deszczowej kd400, kanalizacji sanitarnej ks600, energetyczne i teletechniczne linie kablowe.

Dodatkowo w niewielkiej odległości od terenu inwestycji (około 150m) znajduje się sieć ciepłownicza (okolice skrzyżowania ul. 9-go Pułku Strzelców Konnych i ul. Pilota Kazimierza Sztramko).

Przyłącza do planowanych budynków zostaną zrealizowane zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządców sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej i elektroenergetycznej.

1.7 - Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

a) Planowane budynki podłączone będą do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci ciepłej i sieci elektroenergetycznej.

Szacowane łącznie dla dwóch budynków zapotrzebowanie na:

- wodę - 55m³/dzień.
- ciepło - $Q_{dśr}=420kW$
- maks. spływ wód opadowych = 85 l/s
- moc elektryczną budynku: 195 kW
- energię elektryczną w skali roku: 190 400 kWh/rok.

Szczegółowe wielkości zapotrzebowania określone zostaną na etapie projektu technicznego.

Planowane zasady obsługi komunikacyjnej:

- Dostęp do drogi publicznej poprzez planowany zjazd z ul. Pośła Jana Zyskowskiego w zachodniej części terenu inwestycji.
- Wymagany minimalny wskaźnik 1,5 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, niezbędny dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej.
- Wymagany minimalny wskaźnik 0,2 miejsca parkingowego dla rowerów na lokal mieszkalny, niezbędny dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zgodnie z punktem 1.3 minimalna liczba miejsc parkingowych dla 80 mieszkań wynosi 120. Minimalna liczba miejsc parkingowych dla 108 mieszkań wynosi 162. Miejsca parkingowe zlokalizowane będą w podziemnej hali garażowej i na terenie inwestycji mieszkaniowej. Minimalna ilość miejsc parkingowych liczona w 2 halach garażowych wynosić będzie 80 miejsc. Pozostałe miejsca parkingowe zlokalizowane zostaną na terenie działek objętych wnioskiem.

Do czasowego gromadzenia odpadów stałych przewiduje się budowę 2 wiat śmietnikowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w odległości nie większej niż 80m od najdalszego wejścia do budynku.

Przewiduje się, że mieszkańcy 2 budynków generować będą odpady komunalne w ilości około 1 100kg / tydzień.

Na etapie realizacji inwestycji odpady budowlane będą usuwane na bieżąco z terenu inwestycji przez Inwestora w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami.

b) Planowany sposób zagospodarowania terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez funkcji usługowej.

Szczegóły planowanego zagospodarowania terenu przedstawiono w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (załącznik 1).

W ramach koncepcji zaprojektowano lokalizację 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oznaczonych w koncepcji zagospodarowania terenu literami „A” i „B”) wraz z halami garażowymi w kondygnacji podziemnej z przeznaczeniem na samochody osobowe mieszkańców. Wprowadzone oznaczenia budynków pozwalają na dowolną kolejność ich realizacji.

Dach hali garażowej poza obrysem części nadziemnej budynku zagospodarowany będzie w formie utwardzonych dojsć pieszych, dojazdów oraz jako tereny biologicznie czynne.

Po za obrysem budynku na stropie hali garażowej planuje się wydzielenie ogrodzonych tarasów zielonych, dostępnych z mieszkań zlokalizowanych na parterze. Wysokość ogrodzeń tych tarasów nie będzie większa niż 1,6m licząc ponad poziom podłogi mieszkań na parterze.

Przewiduje się realizację budynków jako wolnostojące, podpiwniczone, z dachami płaskimi.

Planowana wysokość każdego budynku wynosi do 6 kondygnacji nadziemnych łącznie i jednej kondygnacji podziemnej (wysokość budynków do 21m).

Szerokość każdego z budynków licząc w części nadziemnej wyniesie do 16,0m.

Długość każdego z budynków licząc w części nadziemnej wyniesie do 60,0m.

Przewiduje się kolorystykę budynków jasną, dominującą w odcieniach bieli, z elementami szarości.

W ramach zagospodarowania terenu przewiduje się budowę utwardzonych dojsć pieszych i dojazdów wraz z parkingami na samochody osobowe, w tym przewidzianych dla osób z niepełnosprawnością ruchową poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz wykonanie placu zabaw dla dzieci.

Zjazdy do hal garażowych lokalizuje się w części wschodniej i zachodniej terenu inwestycji.

Ochrona budynków w zakresie wymaganej drogi pożarowej (w przypadku budynku średniowysokiego ZLIV) zorganizowana będzie z ul. Pośla Jana Zyskowskiego przez drogę wewnętrzną, która będzie przebiegać wzdłuż dłuższego boku każdego budynku, na całej długości w odległości od ścian od 5 do 15m.

Realizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej może być etapowana.

W przypadku budowy dwuetapowej minimalna ilość mieszkań zrealizowanych w etapie I wyniesie 48.

Planowana maksymalna ilość lokali mieszkalnych w 2 budynkach nie przekroczy 108. Maksymalna suma powierzchni użytkowych mieszkań nie przekroczy 5150m². Zgodnie z wyznacznikiem 28m² powierzchni użytkowej mieszkań przypadających na osobę zamieszkujejącą w budynku, planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wynosi nie więcej jak 184 osób. Planowana liczba dzieci w wieku szkolnym wynosi 13 (stanowi to nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej).

Spełnienie warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej określono na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta Grajewo.

Wymagane parametry i wskaźniki kształtowania planowanej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- Wskaźnik powierzchni zabudowy liczony dla budynków mieszkalnych wraz halami garażowymi w kondygnacji podziemnej = do 60% powierzchni terenu objętego wnioskiem.
- Wskaźniki intensywności zabudowy = do 1,8 (liczony w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem).
- Udział powierzchni biologicznie czynnej = minimum 25% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

Określa się nieprzekraczalną linię zabudowy dla części nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w odległości 12m od granicy działek pasa drogowego ul. Pośła Jana Zyskowskiego.

Jako nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynku.

Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:

- takich elementów budynku jak balkon, loggia, taras, wykusz – wysuniętych po za ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m;
- wiatrołapów;
- elementów wejść do budynku takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia;
- wystającej ponad teren hali garażowej w kondygnacji podziemnej;
- stacji transformatorowych i innych budowli z zakresu infrastruktury technicznej;
- obiektów małej architektury i urządzeń reklamowych.

c)

Realizację budynków przewiduje się w technologii tradycyjnej mieszanej, murowanej z elementami żelbetowymi wylewanymi na budowie oraz z wykorzystaniem elementów prefabrykatów żelbetowych.

Przewidziano tradycyjne bezpośrednie posadowienie budynków na żelbetowych łąwach i stopach fundamentowych.

Budynki w części nadziemnej zakwalifikowano jako ZLIV kategorii zagrożenia ludzi oraz o wysokości w grupie średniowysokiej. Budynki zlokalizowano równolegle do południowej granicy działek

W otoczeniu budynków zaprojektowano utwardzone dojścia i dojazdy z miejscami parkingowymi na samochody osobowe.

Budynki posiadają prostą bryłę, zaakcentowaną pionowymi wnękami oraz balkonami w szczytach budynków i w elewacjach od strony południowej. W elewacjach budynków od strony północnej widoczne są duże przeszklenia klatek schodowych. Dostęp do klatek schodowych przewidziano od strony północnej.

Każdy budynek funkcjonalnie podzielony będzie na 3 główne strefy użytkowe:

- strefa mieszkalna – kondygnacje nadziemne budynku;
- strefa gospodarcza – komórki gospodarcze w kondygnacji podziemnej;
- strefa obsługi parkingowej – hala garażowa na samochody osobowe.

Elewacje budynków wykończone będą tynkami cienkowarstwowymi.

Planowane budynki nie będą źródłem emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń.

Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej wynosi 0,8051 ha (zgodnie z zapisami w księgach wieczystych Sądu Rejonowego w Grajewie nr LM1G/00043941/6 i LM1G/00035584/6 - suma powierzchni działek 2040/3 i 2040/4)

Planowana inwestycja nie jest wymieniona §2 i §3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Uznaje się, że planowane działania inwestycyjne nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko i jego wykorzystanie.

W związku z powyższym zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.) nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

1.8 - Nieruchomości na których będzie zlokalizowana inwestycja mieszkaniowa widnieją w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Grajewie - obręb ewidencyjny 0001 GRAJEWO odpowiednio:

- dla działki ewidencyjnej nr 2040/3 o powierzchni 0,4299 ha księga wieczysta nr LM1G/00043941/6;
- dla działki ewidencyjnej nr 2040/4 o powierzchni 0,3752 ha księga wieczysta nr LM1G/00035584/6.

1.9 - Zgodnie z planowaną inwestycją nie występują nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1

1.10 - Zgodnie z planowaną inwestycją nie występują nieruchomości o których mowa w art. 38 ust. 1.

1.11 – Dla obszaru planowanej inwestycji mieszkaniowej, w zakresie działek ewidencyjnych nr 2040/3 i 2040/4 nie istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

1.12 - Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo.

W załączniku nr 5 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Grajewo Uchwała nr XXI/140/12 Rady Miasta Grajewo z dnia 25 kwietnia 2012 r, w paragrafie 25 istnieje zapis:

Kierunki polityki przestrzennej w strefie miejskiej – II

„Strefa miejska obejmuje bezpośrednio otoczenie centrum od strony południowo-wschodniej strefa IIA, od strony południowo-zachodniej strefa IIB, a od strony północnej strefa IIC dostępne pieszo od rynku w czasie 30 minut.”

strefa miejska – II A

„Obszar położony w południowo – wschodniej części miasta - pomiędzy ulicami 9 Pułku Strzelców Konnych, Ekologiczna, Topolowa, linia kolejowa.”

Strefa miejska obejmuje bezpośrednio otoczenie centrum od strony południowo-wschodniej strefa IIA, zespół 1.3 dla którego ustala się:

- kierunki polityki przestrzennej:

„kontynuacja realizacji osiedla „Południe II” - realizacja zabudowy o średniej intensywności na terenie zespołu 1.3”.

1.13 - Inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 poz. 1538).

1. Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony:

a) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożar-

wej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

b) 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);

c) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2. Zgodnie z ustawą oraz uchwałami nr VII/59/19 z dnia 24 kwietnia 2019 r. oraz nr XX/167/20 z dnia 27 maja 2020 r. Rady Miasta Grajewo w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych planowaną inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości (załącznik graficzny nr 3 – analiza odległości od inwestycji mieszkaniowej do wymaganych ustawą obiektów):

a) - 250 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 2016 i 2435 oraz z 2019 r. poz. 730, 1495, 1696 i 2020) – (przystanek komunikacyjny przy ul. 9-go Pułku Strzelców Konnych);

b) – 1580 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (Szkoła Podstawowa nr 1 im. K. I. Gałczyńskiego w Grajewie ul. Szkolna 12);

c) Spełnienie warunku w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w Szkole Podstawowa nr 1 im. K. I. Gałczyńskiego w Grajewie ul. Szkolna 12 wskazano w zaświadczeniu Burmistrza Miasta Grajewo z dnia 21.11.2023 r.

d). 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.

(184 x 4m² = 736 m²)

Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację inwestycji w odległości do 880 m od parku przy ul. Wojska Polskiego.

e) Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 6 kondygnacji nadziemnych.

f) Określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędną dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 0,2 miejsca parkingowego dla rowerów na lokal mieszkalny.

W budynku objętym inwestycją mieszkaniową nie występują lokale handlowe lub usługowe.

Z poważaniem:
HU MASTER
Lukasz Staniszewski
ul. Krzemowa 7A, 19-300 Elk
NIP: 780313147
REGON: 142470
