

Lębork 24 sierpnia 2020 r

Wioletta Lis-Dyszer, Adam Dyszer
ul.Kartuska 1 H
83-340 SIERAKOWICE

Artur Dyszer
Ul. Piłsudskiego 11
83-340 SIERAKOWICE

RADA MIEJSKA W LĘBORKU
ul.Armi Krajowej 14
84-300 Lębork
za pośrednictwem
BURMISTRZA MIASTA LĘBORKA

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z art.7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2018 poz.1496 z późn zm) ,

wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej:

budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową
na działce nr 309/1 309/3, i 309/4 obr.7 w Lęborku

Zawartość wniosku (zgodnie z art.7. Ust.7 ww ustawy):

- 1.1 granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500)
- 1.2 Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

Minimalna powierzchnia mieszkań	- 3 680,00 m ²
Maksymalna powierzchnia mieszkań	- 3 800,00 m ²
- 1.3 Planowa minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

Minimalna ilość mieszkań	- 49
Maksymalna ilość mieszkań	- 52
- 1.4 Określenie zakresu inwestycji przeznaczonej pod działalność handlową i usługową (wskaźniki powierzchniowe i procentowe zgodnie z art.3):
Działalność handlowa i usługowa będzie zlokalizowana w lokalach usługowych na parterze budynku – wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej.
- 1.5 określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia

terenu :

Działki nr 309/1 , 309/3 i 309/4 obr.7 na których jest planowana inwestycja mieszkaniowa jest częściowo zabudowana budynkami usługowymi przeznaczonymi do rozbiórki (dz nr 309/1) , na pozostałym terenie teren jest niezabudowany i stanowi drogi dojazdowe i chodniki oraz częściowo zieleń niską.

Inwestycja sąsiaduje z drogami publicznymi – od strony południowo-wschodniej ul.Dworcowa z zabudową mieszkalną wielorodzinną (dz nr 322/1 obr.7) od strony zachodniej ul.Sienkiewicza z zabudową mieszkalną wielorodzinną i jednorodzinną (dz nr 310 obr.7), od strony , od strony północno-wschodniej ul.Zwycięstwa (dz nr 251 obr.7), Od strony północno-zachodniej inwestycja graniczy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i mieszkalno-usługową (działki nr 306 i 308 obr.7).

Planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wyodrębnioną częścią usługową, trzyklatkowy, o wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej oraz infrastrukturą tj dojazdami i dojściami pieszymi , parkingami, zielenią niską oraz uzbrojeniem terenu obejmujące podłączenie projektowanego budynku do sieci wodociągowej , kanalizacji sanitarnej, deszczowej , energetycznej , gazowej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej.

1.6 Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu:

Planowana inwestycja jest zlokalizowana bezpośrednio w zasięgu sieci instalacyjnych co umożliwia podłączenie budynku przyłączami , poza siecią ciepłowniczą w ul. Sienkiewicza która znajduje się w odległości ok 110 m od projektowanego budynku i podłączenie do której przyjęte jako opcjonalne dla inwestycji będzie możliwe po realizacji fragmentu sieci w ulicy Sienkiewicza.

1.7 Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej obejmująca określenie:

- A. zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzenia lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu , niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów:

woda z wodociągu miejskiego.....	9,6 m3/dobę
ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej.....	9,6 m3/dobę
energia elektryczna.....	450 kW
gaz	1 200 m3/dobę
ciepło z sieci miejskiej	470 kW
sieć telekomunikacyjna – światłowód – w ulicach.	

- B. sposób odprowadzenia wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów:
Wody opadowe będą odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacyjnej
W ul.Sienkiewicza, Dworcowej i Zwycięstwa,
Odpady stałe – komunalne gromadzone po uprzedniej segregacji
będą w zadaszonej osłonie śmietnikowej i odbierane zgodnie z zasadami ogólnymi ustalonymi przez Radę Miasta Lęborka.
Ścieki do kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach.

- C. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych przedstawione w formie opisowej i graficznej: Szczegółowy zakres planowanego zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowanie terenu zawiera załączona do wniosku koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, zgodnie z którą planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w części usługową, o pięciu kondygnacja nadziemnych i jednej podziemnej przeznaczonej na garaż oraz pomieszczenia techniczne i gospodarcze, z infrastrukturą instalacyjną komunikacyjną.
- Realizacja budynku zawiera się w całości na działce nr 309/1 obr.7 na natomiast realizacja infrastruktury komunikacyjnej przewidziana jest na działkach 309/1, 309/3 i 309/4 obr.7, w tym realizacja miejsc postojowych naziemnych na działkach 309/3 i 309/4 obr.7.
- Wjazd na teren inwestycji do garażu podziemnego i miejsc postojowych naziemnych planowany jest od strony ul. Sienkiewicza.
- Wejścia do części mieszkalnej budynku przewidziane zostały od strony północno-zachodniej, natomiast do lokali usługowych od strony południowo-wschodniej i północno-wschodniej.

parametry projektowanej inwestycji dla działki 309/1 obr.7:

powierzchnia terenu inwestycji	-	3 389 m ²
w tym:		
działka z planowanym budynkiem 309/1 obr.7	-	2 105 m ²
działki przewidziane pod infrastrukturę drogową i uzbrojenie terenu 309/3 i 309/4 obr.7	-	1 284 m ²
powierzchnia zabudowy (DLA DZIAŁKI NR 309/1)	-	1 240,70 m ²
powierzchnia utwardzona (DLA DZIAŁKI NR 309/1)	-	338 m ²
powierzchnia biologicznie czynna (DLA DZIAŁKI NR 309/1)	-	526,30 m ²
powierzchnia całkowita	-	8 616,10 m ²
powierzchnia użytkowa	-	7 192,15 m ²
kubatura	-	28 242,59 m ³
długość budynku	-	62,95 m
szerokość budynku	-	28,65 m
wysokość budynku	-	20,05 m
powierzchnia lokali mieszkalnych	-	3 746,00 m ²
powierzchnia sprzedaży lokali usługowych (max. 20 % lokali mieszkalnych)	-	736,00 m ²
liczba kondygnacji naziemnych	-	4 do 5
liczba kondygnacji podziemnych	-	1
Ilość miejsc postojowych razem dla inwestycji	-	68 szt w tym:

49-52 mp dla mieszkań – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
15 miejsc dla lokali użytkowych (min. 1 mp na 50 m2 powierzchni usług)
lokalizacja miejsc parkingowych:
46 w parkingu podziemnym w budynku na działce nr 309/1, pozostałe
jako naziemne (działka nr 309/3 i 309/4 obr.7)

D. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko):

Powierzchnia inwestycji – 3 389 m² (0,3389 ha)

W związku z tym że powierzchnia inwestycji razem z budynkiem i miejscami postojowymi nie przekracza 2,0 ha i nie jest zlokalizowana na terenie nie objętym formami ochrony przyrody o których mowa w art.6 ust.1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub otulinach form przyrody o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt.1-3 tej ustawy, zgodnie z par 3 ust. 1 pkt 53 b) , 54 b) i 56 b) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz.U Nr 213 poz 1397 z późn.zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. nie zalicza się ona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wpływu inwestycji na środowisko.

Pozostałe parametry wielkościowe wg pkt C. str. 3

Ze względu na zastosowanie ogrzewania budynku za pomocą gazu ziemnego lub z miejskiej sieci ciepłowniczej, oraz planowaną działalność handlową i usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych , budynek nie będzie generował ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz hałasu i wibracji..

Utylizacja odpadów stałych, po uprzedniej segregacji wywóz na wysypisko śmieci na podstawie odrębnych umów i zasadach ustalonych lokalnie przez samorząd.

- 1.8 Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

1.9

Działka z planowanym budynkiem :

309/1	0.2105	Lębork, Zwycięstwa	Bi	0.2105	SL1L/00029314/6
-------	--------	--------------------	----	--------	-----------------

Działki na realizację komunikacji i zieleni:

309/4	0.1006	Lębork, Zwycięstwa	Bi	0.1006	SL1L/00006726/0
-------	--------	--------------------	----	--------	-----------------

309/3	0.0278	Lębork, Zwycięstwa	dr	0.0278	SL1L/00006726/0
-------	--------	--------------------	----	--------	-----------------

- 1.10 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 „specustawy”:

dz nr 251 obr.7 KW nr SL1L/00005115/7 – ul.Zwycięstwa
dz nr 310 obr.7 KW nr SL1L/00014766/1 – ul.Sienkiewicza
dz nr 322/1 obr.7 KW nr SL1L/00014766/1 - ul.Dworcowa

- 1.11 Wskazanie nieruchomości , według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej jeżeli została założona, o którym mowa w art.38 ust.1 „specustawy”:

dz nr 251 obr.7 KW nr SL1L/00005115/7 – ul.Zwycięstwa
dz nr 310 obr.7 KW nr SL1L/00014766/1 – ul.Sienkiewicza
dz nr 322/1 obr.7 KW nr SL1L/00014766/1 - ul.Dworcowa

- 1.12 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:

Nie dotyczy – dla terenu inwestycji nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 1.13 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 „specustawy” . Oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w Lęborku” przyjętego uchwałą nr XXXIV-525/2018 z dnia 25 maja 2018 Rady Miejskiej w Lęborku, teren inwestycji tj działki nr 309/1 , 308/3 i 309/4 obr. 7 są położone w strefie oznaczonej B1 – zabudowa mieszkalno-usługowa, w związku czym **planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami studium. Dla terenu inwestycji nie obowiązuje uchwała o parku kulturowym.**

- 1.14 Wskazanie , że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 „specustawy”:

1. Planowana inwestycja ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej – ul.Sienkiewicza i ul.Dworcowa
2. Planowana inwestycja posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej - sieci w ulicach sąsiednich
3. Planowana inwestycja posiada dostęp do sieci energetycznej – sieć energetyczna w ulicach sąsiednich
4. Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w odległości ok. 220 m od

przystanków komunikacji miejskiej autobusowej i ok 250 od dworca PKP i autobusowego – warunek aby ww odległość wynosiła max. 1000 m jest spełniony,

5. W planowanej inwestycji mieszkaniowej będzie zlokalizowane max. 52 mieszkań z ilością mieszkańców 112 osób co daje ilość dzieci uczęszczających do szkół podstawowych ustalony na podstawie „specustawy” na 7 % - tj 8 dzieci. W promieniu 3 000 m od inwestycji znajduje się dwie szkoły podstawowe nr 1 w odległości ok. 850 m, i nr 7 w odległości ok. 275 m.

Możliwość przyjęcia ww ilości dzieci do ww szkół potwierdza zaświadczenie Gminy Miasto Lębork.

6. Potencjalna liczba mieszkańców planowanej inwestycji wynosi max 134 osób, stąd powinien być w odległości max. 3000 m od inwestycji zapewniony dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu o powierzchni ok 536 m² (przy minimalnej wymaganej – 4 m² na każdego mieszkańca) warunek spełniony, w odległości mniejszej niż 3 000 m znajdują się następujące urządzone miejsca sportu i rekreacji:

-tereny sportowe przy Gimnazjum nr 2	o pow. ok 10 000 m ²
-park im. Lecha i Marii Kaczyńskich	o pow. ok. 16 000 m ²
-park im. Mieczysława Michalskiego	o pow. ok. 40 000 m ²

7. Maksymalna ilość kondygnacji dla budynku – zgodnie z wymogami art.17 ust.6 „specustawy” dla inwestycji w miastach do 100 000 mieszkańców – 4 kondygnacje, a Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Maksymalna wysokość budynku – 20,05 m, ilość kondygnacji – 5.

W odległości ok 200 m od projektowanego budynku zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości 16-20,5 m -5 kondygnacji nadziemnych.

8. Liczba mieszkań w ww inwestycji – max 52 lokali, ilość mieszkańców – 134 obliczona zgodnie z par .17 ust.9 ww ustawy (28 m² na jednego mieszkańca) – tj dla powierzchni użytkowej mieszkań – 3 746 m²

W związku z powyższym standardy urbanistyczne dla przedmiotowej inwestycji są spełnione.

Załączniki do wniosku:

Spis załączników:

1. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna w zakresie :
2. oświadczenie inwestora o że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o której mowa w art. 4 pkt 1-12 „specustawy”
3. zaświadczenie o zapewnieniu miejsc w szkołach podstawowych.

Podpis czytelny wnioskodawców:

.....
Adam Dyszał

.....
Beata Wójcik

.....
Artur Dyszał