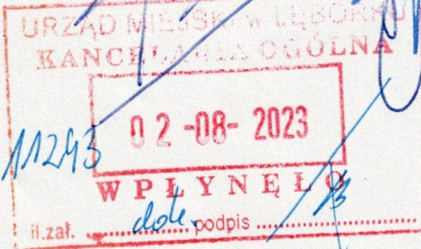


SZPILEWICZ ARCHITEKCI

Maciej Szpilewicz
Al. Wolności 44/2
84-300 Łęborg
tel. 59-723-55-50
e-mail: biuro@szpilewicz.pl
www.szpilewicz.pl



ŁĘBORK. 2023.08.02

Rada Miejska w Łęborgu

ul. Armii Krajowej 14
84 - 300 Łęborg

Nr referencyjny:
360.2023.08.02

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ - KOREKTA

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - zwanej dalej ustawą (Dz. U. 2023 poz. 553, 803), działając w imieniu Inwestora p. Jerzego Rudnickiego, zam. ul. Polna 5A, 84-351 Nowa Wieś Łęborska wnoszę o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej dla inwestycji polegającej na:

Budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym na działce nr 78, obr. 13 w Łęborgu

Zawartość wniosku zgodnie z art. 7 ust. 7 ustawy

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik do niniejszego wniosku.
2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:
 - minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 2400,0 m²
 - maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 2600,0 m²
3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:
 - minimalna liczba mieszkań - 54
 - maksymalna liczba mieszkań - 56

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową

Nie dotyczy

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

Działka nr 78, na której planowana jest inwestycja mieszkaniowa, jest częściowo zabudowana budynkami usługowymi docelowo przeznaczonymi do rozbiórki.

W przypadku odpowiedzi na niniejsze pismo prosimy powołać się na nr referencyjny sprawy znajdujący się nad tytułem pisma.

SZPILEWICZ ARCHITEKCI
Al. Wolności 44/2, 84-300 Łęborg
NIP: 841-159-17-74, REGON: 221020750

Inwestycja od północnego-zachodu bezpośrednio sąsiaduje z działką drogową nr 76 (łącznik ul. Nadmorskiej), od północnego-wschodu z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (dz. nr 79/1 oraz 79/9) wraz z zabudową wolnostojących garaży (dz. nr 79/10). Od południowego-wschodu inwestycja graniczy z terenem inwestycyjnym przewidzianym zapisami miejscowego planu pod zabudowę mieszkalną i komercyjną (dz. nr 80/2) oraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z budynkiem wolnostojącym inwentarskim (dz. nr 80/1). Natomiast od południowego-zachodu teren graniczy z drogą dojazdową oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako KD.D.05 (dz. nr 77/11).

Planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 4 kondygnacjach naziemnych wraz z garażem podziemnym oraz z niezbędną infrastrukturą, t.j.: dojazdami i dojściami pieszymi, parkingami naziemnymi, zielenią niską i wysoką oraz uzbrojeniem terenu obejmującym podłączenie projektowanego budynku do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Planowana inwestycja jest zlokalizowana bezpośrednio w zasięgu sieci instalacyjnych co umożliwia podłączenie budynku przyłączami.

Sieci uzbrojenia terenu (wodociąg, kanalizacja sanitarne, kanalizacja deszczowa, sieć elektroenergetyczna, wodociągowa oraz gazowa) przebiegają w pasie drogowym ulic przylegających bezpośrednio do terenu inwestycji.

Wody opadowe z budynku oraz nawierzchni utwardzonych będą zbierane w zapewniających retencję ogrodach deszczowych, następnie ich nadmiar odprowadzany będzie do kanalizacji deszczowej po ustaniu opadów, poprzez sieć kanalizacji deszczowej.

Inwestycja posiada niezbędne zapewnienia o możliwości przyłączenia do powyższych sieci.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

- a) zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowywania odpadów
 - woda z sieci wodociągowej - 19,2 m³/d
 - ścieki do kanalizacji sanitarnej- 19,2 m³/d
 - woda opadowa do kanalizacji deszczowej
 - energia elektryczna - 135 kW
 - gaz - 25 m³/h
 - miejsca postojowe: 60 w garażu podziemnym + 24 naziemnych
 - sposób zagospodarowania odpadów - na zasadach ogólnych w wiacie śmietnikowej na terenie inwestycji

W przypadku odpowiedzi na niniejsze pismo prosimy powołać się na nr referencyjny sprawy znajdujący się nad tytułem pisma.

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

Szczegółowy zakres planowanego zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte są w załączonej do wniosku koncepcji urbanistyczno - architektonicznej, zgodnie z którą planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 4 kondygnacjach naziemnych wraz z garażem podziemnym oraz z niezbędną infrastrukturą.

Realizacja inwestycji zawiera się w całości na dz. nr. 78 obr. 13.

Wjazd na teren inwestycji planowany jest od łącznika ul. Nadmorskiej (dz. nr 76). Wejścia do budynku zlokalizowano od strony północno-zachodniej.

Parametry projektowanej inwestycji przedstawia poniższa tabela:

Powierzchnia terenu inwestycji	4936 m ²
Powierzchnia zabudowy	1001,4 m ²
Wskaźnik powierzchni zabudowy	20,29 %
Powierzchnia utwardzona	1287,0 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie (100%)	1780,0 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna na stropodachu (50%)	750,0 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna całkowita	2155,0 m ²
% powierzchni biologicznie czynnej	43,7%
Powierzchnia całkowita	5986,6 m ²
Intensywność zabudowy	1,22
Powierzchnia użytkowa całkowita	5063,2 m ²
Kubatura brutto	19258,4 m ³
Szerokość budynku	20,76 m
Długość budynku	51,74 m
Wysokość budynku (od poziomu terenu przy wejściu)	15,00 m
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	2523,2 m ²
Liczba kondygnacji naziemnych	4
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Ilość miejsc postojowych na terenie inwestycji	84
Dach	płaski

- c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko

W związku z tym, iż powierzchnia przedmiotowej inwestycji nie przekracza 2,0 ha i nie jest zlokalizowana na terenie 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 (Dz.U.2022.916), na podstawie par. 3 ust. 1 pkt 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a co za tym idzie nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wpływu inwestycji na środowisko.

W przypadku odpowiedzi na niniejsze pismo prosimy powołać się na nr referencyjny sprawy znajdujący się nad tytułem pisma.

Zaopatrzenie budynku w ciepło odbywać się będzie w oparciu o paliwo gazowe, w związku z czym budynek nie będzie generować ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

Utylizacja odpadów komunalnych, po uprzedniej segregacji będzie wywożona w sposób zorganizowany na wysypisko śmieci na podstawie zasad ustalonych lokalnie przez samorząd.

- 7a. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej

Na terenie inwestycji zaprojektowano nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Minimalny udział powierzchni tego terenu wynosi połowę minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (25% powierzchni działki) i jest równy 617 m². Projektowana powierzchnia tego terenu wynosi 850 m².

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

SL1L/00014481/9

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1

Nie dotyczy

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

Nie dotyczy

11. 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

Obszar inwestycji zlokalizowany jest na obszarze, dla którego obowiązuje Uchwała Nr XV-170/2012 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 2 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Buczka i Kossaka w Łęborku.

Działka nr 78 obr. 13 Łębork leży w strefie funkcyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.UG.12 o przeznaczeniu zabudowy komercyjnej i mieszkaniowej, z dopuszczeniem lokalizacji funkcji przemysłowych. Zasady kształtowania zabudowy dla powyższej strefy:

- forma zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- minimalny procent terenu biologicznie czynnego: 30%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 60%,

W przypadku odpowiedzi na niniejsze pismo prosimy powołać się na nr referencyjny sprawy znajdujący się nad tytułem pisma.

SZPILEWICZ ARCHITEKCI
Al. Wolności 44/2, 84-300 Łębork
NIP: 841-159-17-74, REGON: 221020750

- parametry zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy KD.D.05 wysokość od 7 do 9m, na pozostałym terenie do 12m; dachy: dla zabudowy w pierzei ulicy KD.D.05 dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem - od 30 do 45 stopni, dla zabudowy na pozostałym terenie dowolny.

- dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki przy istniejącym na działce sąsiedniej budynku

- Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu (6m),

Projektowana inwestycja jest niezgodna w zakresie:

- funkcji określonej zapisami miejscowego planu,

- kształtu dachu,

- maksymalnej wysokości budynku.

12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Planowana inwestycja leży w strefie funkcjonalno - przestrzennej D2 (strefa rozwojowa mieszkaniowa i mieszkaniowo - usługowa) zdefiniowanej Uchwałą nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka”.

Tabl. 1 „Charakterystyka stref funkcjonalno-przestrzennych Lęborka i główne kierunki działań przestrzennych” Studium określa poniższe generalne dyspozycje funkcjonalne oraz kierunki przekształceń:

- generalne dyspozycje funkcjonalne

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi, zabudowa wielorodzinna, w szczególności małe domy wielorodzinne (ok. 8-12 mieszkań). Utrzymanie funkcji istniejących terenów ogrodów działkowych. Funkcje wykluczone z katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

- kierunki przekształceń/ nowe tereny inwestycyjne

Rozwój zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych.

Pozostałe zapisy Studium zgodnie z jego treścią stanowią ogólne wytyczne kierunkowe, które każdorazowo zostają określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uprzednim przeprowadzeniu szczegółowej analizy uwarunkowań lokalnych dla konkretnego obszaru.

Biorąc pod uwagę powyższe, oraz że zabudowa wielorodzinna jest jedynie preferowana w formie małych domów wielorodzinnych (ok. 8-12 mieszkań), planowana inwestycja nie

W przypadku odpowiedzi na niniejsze pismo prosimy powołać się na nr referencyjny sprawy znajdujący się nad tytułem pisma.

SZPILEWICZ ARCHITEKCI
Al. Wolności 44/2, 84-300 Lębork
NIP: 841-159-17-74, REGON: 221020750

jest sprzeczna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy

a) dostęp do drogi publicznej

Projektowana inwestycja ma dostęp, istniejącym zjazdem, do drogi publicznej z łącznika ul. Nadmorskiej (dz. nr 76).

b) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Sieć wodociągowa oraz kanalizacyjna znajduje się w pasie drogowym łącznika ul. Nadmorskiej.

c) dostęp do sieci elektroenergetycznej

Sieć elektroenergetyczna znajduje się w pasie drogowym łącznika ul. Nadmorskiej.

d) dostęp do przystanku komunikacyjnego

Planowana inwestycja mieszkaniowa, na podstawie par. 17 ust. 2 pkt 1 wymaga dostępu do przystanku komunikacyjnego w odległości 1000m. Najbliższy przystanek znajduje się przy ul. Kossaka w odległości 60 m.

e) dostęp do szkoły podstawowej

W planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowane będzie max. 56 mieszkań z ilością mieszkańców wynoszącą 91 osób, co na podstawie art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy daje liczbę dzieci w ilości 7 osób. Najbliższa szkoła podstawowa, zlokalizowana w odległości 1200 m od terenu inwestycji (SP nr 3) jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

f) dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu

Planowana inwestycja mieszkaniowa, na podstawie par. 17 ust. 4 wymaga dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w odległości nie większej niż 3000m oraz o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² (co daje wymagane 364 m²). W odległości 1700 m od terenu inwestycji znajduje się park leśny im. Bolesława Chrobrego o powierzchni około 180 000m².

W przypadku odpowiedzi na niniejsze pismo prosimy powołać się na nr referencyjny sprawy znajdujący się nad tytułem pisma.

SZPILEWICZ ARCHITEKCI
Al. Wolności 44/2, 84-300 Łębork
NIP: 841-159-17-74, REGON: 221020750

g) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 25% powierzchni terenu inwestycji, t.j. 1234 m². Dla inwestycji powierzchnia biologicznie czynna wynosi 2155 m².

Co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Projektowana powierzchnia tego terenu wynosi 1077,5 m².

h) Minimalna liczba miejsc postojowych

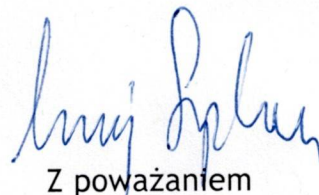
W ramach inwestycji przewidziano lokalizację 84 miejsc postojowych, co daje współczynnik 1,5 mp/mieszkanie.

i) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku

Zgodnie z par. 17 ust. 6 pkt 1 miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100000 mieszkańców budynki nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. Projektowany budynek posiada 4 kondygnacje nadziemne.

j) maksymalna liczba mieszkańców

Na podstawie par. 17 ust. 9 ustawy planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m². Przy maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 2523,2 m² liczbę mieszkańców określa się na 91 osób.



Z poważaniem

Załączniki:

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej + licencja
2. Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna + uprawnienia
3. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13
4. Zapewnienia obsługi w media dla inwestycji
5. Zaświadczenie w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w Szkole Podstawowej
6. Analiza odległości inwestycji od szkoły podstawowej, przystanku komunikacyjnego oraz urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu
7. Pełnomocnictwo + opłata skarbową
8. Płyta CD

W przypadku odpowiedzi na niniejsze pismo prosimy powołać się na nr referencyjny sprawy znajdujący się nad tytułem pisma.

SZPILEWICZ ARCHITEKCI
Al. Wolności 44/2, 84-300 Łębork
NIP: 841-159-17-74, REGON: 221020750