

CZĘŚĆ OPISOWA DO WNIOSKU O USTALENIE
LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

PODSTAWA OPRACOWANIA

- ✓ Ustawą z dn. 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej Ustawa)
- ✓ Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: P. Skargi i Staszica w Lęborku (Uchwała nr XX-313/2020 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 27 listopada 2020 r.)
- ✓ Obowiązujące przepisy i normy budowlane.

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem

Teren objęty wnioskiem, na którym ma być realizowana inwestycja mieszkaniowa, położony jest w Lęborku na dz. nr 181 obręb 0009, o powierzchni 0,5256 ha.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 943,1 m²

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1050,0 m²

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Planowana minimalna liczba mieszkań – 11

Planowana maksymalna liczba mieszkań – 11

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową

Na działalność handlową lub usługową nie planuje się osobnej zabudowy.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Działka nr 181 obr. 0009 w Lęborku jest obecnie niezabudowana, częściowo zakrzewiona i zadrzewiona. W wyniku realizacji wnioskowanej inwestycji nastąpi zmiana zagospodarowania działki: powstaną budynki mieszkalne jednorodzinne, zostanie wykonana komunikacja wewnętrzna, powstanie zieleń izolacyjno-ozdobna, wykonane będą sieci i przyłącza do budynków.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się na działce, na której przewiduje się uzbrojenia w następujące sieci i przyłącza:

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci. Woda do budynków dostarczana za pośrednictwem sieci wodociągowej DN100 mm znajdującej się w ul. S. Staszica (dz. nr 184) na teren pod planowaną inwestycje mieszkaniową (dz. nr 181) i wybudowanie przyłącza wody. Wodociąg zapewni zaopatrzenie w wodę budynków mieszkalnych jednorodzinnych dla celów socjalno-bytowych oraz dla celów p.poż.;
- odprowadzenie ścieków z miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci. Odprowadzenie ścieków z budynków za pośrednictwem sieci kanalizacji sanitarnej DN200 mm znajdującej się w ul. Piotra Skargi (dz. nr 219) na teren planowanej inwestycji wraz z wybudowaniem przyłączy 160PCV do budynków;
- wody opadowe – po podczyszczeniu z terenów utwardzonych, ciągów pieszo-jezdnych, odprowadzone będą do gruntu poprzez zbiorniki retencyjno-chłonne. Czyste wody opadowe z dachów oraz z powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia, zagospodarowane zostaną bezpośrednio na terenie działki nr 181 obr. 0009 Lębork;
- ogrzewanie – indywidualne niskoemisyjne źródło ciepła – powietrzna pompa ciepła;
- zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci „ENERGA-OPERATOR”, który wybuduje sieć do złącz kablowych przy każdym z budynków.

7. Charakterystyka planowanej inwestycji mieszkaniowej

- a) Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów.**

Planowana inwestycja mieszkaniowa wykorzystywać będzie wybudowane na działce sieci, do których zaprojektowane zostaną indywidualne przyłącza: wodne, kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetyczne – wszystkie przyłącza wykonane będą na działce przeznaczonej pod inwestycję, czyli na działce nr 181 obr. 0009 w Lęborku.

Parametry dla planowanej inwestycji mieszkaniowej:

- zapotrzebowanie na wodę dla lokali mieszkaniowych – razem = 4,0 m³/d;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – razem = 4,0 m³/d;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu z terenów utwardzonych, ciągów pieszo-jezdnych odprowadzane będą do gruntu poprzez zbiorniki retencyjno-chłonne zlokalizowane na działce nr 181, czyste wody opadowe z dachów odprowadzone bezpośrednio w granicach własnej działki;
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – razem 137,5 kW;

- sposób zagospodarowania odpadów – gromadzenie odpadów stałych w wydzielonych miejscach pod zadaszonymi wiatami, w szczelnych pojemnikach wraz z segregacją. Wywóz odpadów poprzez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne;
- dostęp do drogi publicznej pośrednio z ulic znajdujących się w sąsiedztwie, tj. ul. P. Skargi i ul. Staszica, stanowiące fragment układu drogowego miasta i zapewniające powiązania z układem dróg o znaczeniu podlokalnym;
- wymagana ilość miejsc postojowych to 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny – min. 10 miejsc postojowych (miejsce postojowe zlokalizowane w garażu planowanego budynku).

b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych.

Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę osiedla domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Na terenie wykonywane będą drogi wewnętrzne (ciąg pieszo-jezdny), miejsca postojowe dla samochodów osobowych planuje zlokalizować się w garażu projektowanego budynku. Wiaty śmietnikowe zlokalizowano zgodnie z częścią graficzną planowanego sposobu zagospodarowania terenu. Na działce wybudowane zostaną sieci: wodne, kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetyczne, do których wykonane zostaną indywidualne przyłącza do budynków.

Południowo-wschodnia część działki nr 181 obr. 0009 w Lęborku przeznaczona będzie pod zieleń izolacyjno-ozdobną.

Projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne objęte inwestycją mieszkaniową (zgodne z Ustawą) to obiekty o 2 kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczone, kryte dachem płaskim.

Podstawowe parametry projektowanej zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, o powierzchni zabudowy od 79,62 m² do 162,55 m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkań – razem około 1050 m²,
- brak lokali i budynków o funkcji usługowej i handlowej,
- powierzchnia zabudowy budynków – razem około 885 m²,
- planowana liczba mieszkańców – 38 osoby (liczona jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m² : 1050 : 28 = 37,5).

c) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- powierzchnia terenu inwestycji – 0,5256 ha
- powierzchnia zabudowy – 882,44 m²
- powierzchnia całkowita budynków – 1728,53 m²
- powierzchnia użytkowa budynków – 1037,17 m²
- powierzchnia biologicznie czynna terenu – 3154,5 m²

- kubatura - 5502 m³
- wysokość budynków – do 7 m
- ilość kondygnacji - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- poziom posadowienia kondygnacji parteru – do 0,5 m powyżej przyległego terenu,
- kształt dachu - dach płaski,
- wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 30%,
- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 50%,

Realizacja inwestycji nie zakłóci istniejącej równowagi systemu ekologicznego najbliższego otoczenia i nie wywoła pogorszenia jakości środowiska przyrodniczego. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), przedmiotowa inwestycja nie jest zakwalifikowana jako inwestycja mogąca znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko. Teren inwestycji usytuowany jest poza obszarem Natura 2000.

Realizowana inwestycja nie zakłóci istniejącej równowagi systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz nie będzie wywoływać pogorszenia jakości środowiska przyrodniczego.

Na obszarze objętym planowaną inwestycją mieszkaniową nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków ani nie występują strefy ochrony konserwatorskiej.

Teren inwestycji mieszkaniowej wzdłuż południowo-wschodniej granicy działki graniczy z terenami kolejowym (linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 202 relacji Gdańsk-Stargard).

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

Nieruchomość, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową znajdują się na działce nr 181 obręb 0009 w Lęborku (księga wieczysta nr SL1L/00052616/3).

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości 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

Realizacja inwestycji mieszkaniowej będzie ograniczona do działki Inwestora – nr 181 obręb 0009 w Lęborku, natomiast sieci i uzbrojenia będą prowadzone przez działki należące do Miasta Lębork. W związku z powyższym brak jest nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej miałaby wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

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

Sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą nie wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących czy obszary kolejowe.

Sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją wymaga przejścia przez tereny dróg publicznych:

- dz. nr 184 obręb 0009 Lębork – SL1L/00014919/9

- dz. nr 219 obręb 0009 Lębork – SL1L/00014919/9

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

Analiza zapisów MPZP i ich uwzględnienie w planowanej inwestycji:

Zapisy w obowiązującym MPZP dla terenu 01.MN/ZU	Projektowane rozwiązania związane z realizacją inwestycji mieszkaniowej
<p>§4. Ustalenia dla terenu 01.MN/ZU</p> <p>ust. 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią urządzoną i izolacyjną:</p> <p>1) Zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się na terenie wydzielenia 01/1.MN w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej; na terenie wydzielenia 01/1.MN dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze;</p> <p>ust. 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:</p> <p>1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, poza którymi wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków</p>	<p>Działka nr 181 objęta inwestycją, znajduje się na obszarze, który zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: P. Skargi i Staszica w Lęborku obejmuje jeden teren elementarny 01.MN/ZU (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią urządzoną i izolacyjną), który został podzielony na dwa tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania: 01/1.MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) oraz 01/2.ZU (tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej).</p> <p>Planowana inwestycja mieszkaniowa została zaplanowana na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i częściowo na terenie zieleni urządzonej i izolacyjnej.</p> <p>§4. ust. 6 pkt 1) a) <u>w odległości 7 m od granicy działki rzeki Okalicy – nie uwzględniony zapis planu</u> d) <u>tylną linię zabudowy w odległości 20 m</u></p>

<p>oraz tymczasowych obiektów budowlanych:</p> <p>a) w odległości 10 m od granicy działki rzeki Okalicy,</p> <p>d) tylną linię zabudowy po granicy wydzielania 01/1.MN, jak na rysunku planu,</p> <p>2) ustala się wskaźniki zagospodarowania dla fragmentu terenu 01.MN/ZU w części stanowiącej wydzielenia 01/1.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:</p> <p>b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 40%,</p> <p>3) ustala się wskaźniki zagospodarowania dla fragmentu terenu 01.MN/ZU w części stanowiącej wydzielenie 01/1.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej:</p> <p>b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 50%,</p> <p>8) zasady obsługi komunikacyjne:</p> <p>a) wjazd na teren wyłącznie z ul. P. Skargi,</p> <p>b) dopuszcza się wydzielenie dojazdu do działek o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m.</p>	<p><u>od granicy z działką nr 32 – nie uwzględniony zapis planu</u></p> <p>pkt 2) b), pkt 3) b)</p> <p><u>ustala się wskaźniki zagospodarowania dla całej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, wolnostojącej lub bliźniaczej:</u></p> <p>b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki nr 181 w wysokości 50%, Niezgodność w stosunku do obecnego planu miejscowego polega na dopuszczeniu obliczania wskaźników powierzchni biologicznie czynnej z uwzględnieniem całego terenu 01.MN/ZU.</p> <p>pkt 8) a)</p> <p>dopuszcza się obsługę komunikacyjną dla działki nr 181 z ul. P. Skargi i z ul. Staszica jako wjazd i wyjazd.</p>
---	--

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 nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie z jednolitym tekstem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka (Uchwałą nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 r.) teren planowanej inwestycji mieszkaniowej znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzennej: B1 – zabudowa mieszkaniowo – usługowa. W obszarze planowanej budowy przeważa funkcja mieszkaniowa w formie zabudowy jednorodzinnej.

13. Spełnienie standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Teren, na którym zgodnie z Ustawą będzie realizowana inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony:

- dostęp do drogi publicznej (ul. P. Skargi i ul. Staszica);
- dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej - poprzez projektowane przyłącza i rozbudowę sieci, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- dostęp do sieci elektroenergetycznej, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci;

Lokalizacja tej inwestycji będzie spełniać wymogi Ustawy o minimalnych odległościach do:

- ✓ szkoły podstawowej – 400 m,
- ✓ przystanku komunikacyjnego – 850 m.

Zgodnie z Ustawą budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne. Projektowane budynki mieszkalne spełniają powyższy warunek - mają 2 kondygnacje nadziemne.

