

P. 2019 -11- 14

Kętrzyn dnia 12.11.2019

16753

PAZ

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

Rada Miasta Kętrzyn

Za pośrednictwem Burmistrza Miasta Kętrzyn
Ul. Wojska Polskiego 11, 11-400 Kętrzyn

Wnioskodawca:

Wojciech Kilijan ul. Bartąska 10/9, 10-699 Olsztyn

Auto-Komis.Handel.Kupno-Sprzedaż. Pośrednictwo Finansowe
Jacek Krzyżewski ul. Bałtycka 3, 11-400 Kętrzyn
NIP 742-176-46-90

Nazwa zamierzenia budowlanego:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z PODZIEMNYM GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM

1. Granice terenu objętego wnioskiem

Granice terenu objętego wnioskiem, oraz terenu na który inwestycja będzie oddziaływać pokazano na załączniku nr 2.

Działki geodezyjne objęte wnioskiem na których inwestycja będzie zlokalizowana:

- **Dz. Nr 911/5 obręb 6 Miasto Kętrzyn**- działka na której zlokalizowana będzie przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa- budynek mieszkalny wraz z inwestycjami towarzyszącymi
Obszar oznaczony na mapie kolorem niebieskim

Działki geodezyjne objęte wnioskiem na które inwestycja będzie oddziaływać:

- **Dz. Nr 602 obręb 6 Miasto Kętrzyn**- działka drogowa ul. Poznańska, gdzie zlokalizowane są sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetyczna, teletechniczna, z których do planowanej inwestycji zostaną doprowadzone przyłącza, z działki zostanie również zlokalizowany zjazd oraz dojścia piesze do budynku
- **Dz. Nr 623/4, 622 obręb 6 Miasto Kętrzyn**- działki przez które oprowadzone zostanie przyłącze ciepłownicze z sieci ciepłowniczej zlokalizowanej na działce nr 6-623/4

Obszar oznaczony na mapie kolorem zielonym.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: **1200 m²**

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: **1500 m²**

3. Określenie planowanej maksymalnej i minimalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań: **25**

Maksymalna liczba mieszkań: **28**

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową

W budynku nie przewidziano powierzchni przeznaczonej na działalność handlową i usługową.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenie terenu

Działka jest niezabudowana. Na terenie planowanej inwestycji znajduje się słup energetyczny wymagający przebudowy lub likwidacji. Działka jest zadrzewiona, planowana inwestycja wymaga usunięcia istniejącego drzewostanu. Innych zmian nie przewiduje się.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Wszystkie sieci infrastruktury technicznej, niezbędne do zasilenia planowanej inwestycji znajdują się w pobliżu działki:

- sieć wodociągowa Dn 200- działka nr 6-602- ul . Poznańska
- sieć kanalizacji sanitarnej Dn 400- działka nr 6-602- ul. Poznańska
- sieć kanalizacji deszczowej Dn 400- działka nr 6-602- ul . Poznańska
- sieć energetyczna podziemna- działka nr 6-602- ul . Poznańska
- sieć ciepłownicza- sieć z której doprowadzone zostanie przyłącze do planowanej inwestycji znajduje się na działce nr 6-623/4, w odległości ok. 170m od planowanej inwestycji
- sieć telekomunikacyjna - działka nr 6-602- ul . Poznańska

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

7.1. Zapotrzebowanie inwestycji na media, określenie sposobu uzbrojenie terenu ilości miejsc postojowych, sposobu zagospodarowania odpadów

7.1.1. Zapotrzebowanie na media

- Zapotrzebowanie na wodę do celów bytowo- gospodarczych **36m³/d**
- Zapotrzebowanie na energię elektryczną **130 kW**
- Zapotrzebowanie na ciepło
 - centralne ogrzewanie **90 kW**
 - ciepła woda użytkowa **23 kW**
- Zapotrzebowanie na telekomunikację- w budynku zostanie zaprojektowane pomieszczenie dla przyszłych dostawców mediów

7.1.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

- Ścieki socjalno- bytowe **36m³/d**
- Woda deszczowa **13,6 l/s**

Ścieki odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

7.1.3. Planowane uzbrojenie terenu

Do planowanego budynku doprowadzone zostają przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetyczne, telekomunikacyjne i ciepłownicze.

7.1.4. Miejsca postojowe

- 18 miejsc postojowych w garażu podziemnym
- 12 miejsc postojowych zewnętrznych na terenie inwestycji, w tym 1 dla osób niepełnosprawnych

Razem 30 miejsc postojowych co stanowi 1.07 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny (obowiązujący dla tego terenu MPZP wymaga 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny).

7.1.5. Sposób zagospodarowania odpadów

Odpady wytwarzane w trakcie użytkowania inwestycji gromadzone będą w szczelnych, przeznaczonych do tego celu pojemnikach a następnie wywożone na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadów Miasta Kętrzyn. Na działce zostanie wydzielony plac gospodarczy, na którym zlokalizowana zostanie wiata na pojemniki na odpady.

7.2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy

Planowana inwestycja przewiduje budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Obiekt zlokalizowany zostanie na działce nr 911/5 obręb 6 Miasta Kętrzyn. Przedmiotowa działka ma kształt prostokąta, którego krótszy bok skierowany na północny-wschód graniczy z ulicą Poznańską.

Planowane zagospodarowanie zakłada usytuowanie budynku dłuższymi bokami w kierunku północny zachód – południowy wschód. Ze względu na występujące na działce warunkami terenowe- skarpa o wysokości ok 3m, nadziemna, mieszkalna, część budynku zlokalizowana zostanie na szczycie skarpy, natomiast wjazd do garażu podziemnego, na wysokości jej dolnej krawędzi, która jest równa z wysokością ulicy Poznańskiej i planowanego wjazdu na działkę.



Na działce zaplanowano jedną drogę wewnętrzną zapewniającą dostęp do garażu podziemnego oraz 12 miejsc postojowych zlokalizowanych w północnej części działki. Droga oraz miejsca postojowe wykonane zostaną z koski betonowej. Dojścia, które umożliwią dostęp do budynku zaplanowano od ul. Poznańskiej. Wejścia do klatek schodowych zaplanowano na parterze budynku i ze względu na znaczne różnice w wysokości terenu prowadzą do nich schody terenowe. Wejście na kondygnację podziemną możliwe jest poprzez drzwi zlokalizowane przy bramie garażowej, zapewnia dostęp do budynku dla osób niepełnosprawnych. Na kondygnacji garażu podziemnego znajdują się klatki schodowe z dźwigami osobowymi zapewniającymi dostęp na każdą kondygnację użytkową.

Tereny nie wykorzystane pod zabudowę, dojazdy, dojścia i parkingi zostaną przeznaczone na tereny zielone, obsiane trawą.

Planowany budynek będzie miał kształt prostokąta i przykryty zostanie dachem płaskim. Na każdej z czterech nadziemnych kondygnacji zlokalizowane zostaną lokale mieszkalne. Budynek zaprojektowano w układzie klatkowym- dwie klatki schodowe. Każda z klatek wyposażona zostanie w dźwig osobowy. Każde z mieszkań posiadać będzie balkon lub wejście na taras naziemny- mieszkania zlokalizowane na parterze. Budynek zaprojektowany został w spokojnej kolorystyce, przeważającym kolorem występującym na elewacji będzie biały, z elementami szarości. Balustrady, barierki, przepierzenia wykonane ze stali w kolorze czarnym.

7.3. Charakterystyka paramentów technicznych inwestycji oraz jej wpływ na środowisko

7.3.1. Parametry techniczne inwestycji

- Liczba kondygnacji nadziemnych: 4
- Liczba Kondygnacji podziemnych: 1
- Planowana powierzchnia zabudowy: ok. 570m²
- Wysokość budynku
 - Od wejścia do klatki schodowej na parterze: do 14m
 - Od wjazdu do budynku: do 17m
- Długość budynku: ok 45m
- Szerokość budynku: ok 13m
- Geometria dachu : dach płaski, nachylenia połaci 1°-5°

7.3.2. Wpływ inwestycji na środowisko

Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, biorąc pod uwagę wszystkie parametry inwestycji, stwierdza się, że nie należy ona do rodzaju przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

8. Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której zlokalizowany jest obiekt objęty inwestycją.

Nieruchomość na której ma zostać zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową w katastrze nieruchomości jest określony jako:

- działka nr 911/5 obręb 6 Miasto Kętrzyn KW nr OL1K/00008252/6



9. Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, 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.
-

Planowana inwestycja wymaga przejścia przez:

- działka drogowa nr 602 obręb 6 Miasto Kętrzyn KW nr OL1K/00044289/8

11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
-

Na przedmiotowym terenie obowiązuje plan zagospodarowania określony UCHWAŁĄ Nr LIII/336/05 RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE z dnia 15 września 2005r. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu działka nr 6-911/5 obejmuje - tereny usług publicznych oświaty, sportu i rekreacji oznaczone symbolem przeznaczenia U-4.

Ustalenia planu miejscowego niezgodne z planowaną inwestycją:

- §12 1. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny usług publicznych oświaty sportu i rekreacji oznaczone symbolem przeznaczenia U-4, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, tereny zieleni urządzonej bez zabudowy kubaturowej oznaczone symbolem przeznaczenia ZP-1, oraz tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem przeznaczenia US-1.

Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny.

- §54 Na terenach usług, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

4) tereny usług publicznych oświaty, sportu i rekreacji oznaczone symbolem przeznaczenia U-4,

Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny.

- §55 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-5 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług, teren oznaczony symbolem przeznaczenia U-4 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług oświaty, sportu i rekreacji, teren oznaczony symbolem przeznaczenia US-1 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług sportu i rekreacji.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowych jako mieszkania wbudowane w budynki usługowe, których powierzchnia użytkowa stanowi:



1) nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej całego budynku na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-3, U-4 i US-1,

Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny.

- §56 Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 wprowadza się całkowity zakaz:

4) lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej,

Zaprojektowano wolnostojący budynek mieszkalny wielorodzinny.

- §58 Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu

Budynek zaprojektowano zgodnie z liniami zabudowy określonymi w MPZP.

- §59. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

1) maksymalny w.i.z.:

a) 1,0 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3 i U-4,

2) maksymalna wysokość zabudowy:

b) 15m na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-3, U-4 i US-1

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:

a) 30% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2 i U-4,

Planowany maksymalny w.i.z.: 1,2.

Planowana wysokość zabudowy:

- do 14 m od wejścia na pierwszą kondygnację nadziemną
- do 18m od wejścia na kondygnację podziemną- garaż wielostanowiskowy

Projektowana powierzchnia biologicznie czynna ok. 50%.

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 Miasta Kętrzyn (Uchwała nr XV/96/99 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 27.10.1999r.) oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze wskazanym, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kętrzyn jako obszary mieszkalno- usługowe, dokładniej określonym jako tereny lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową jako wiodącą.



13. Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

13.1. Dostęp do drogi publicznej

Inwestycja, posiada dostęp do drogi publicznej- ul. Poznańskiej. Szerokość drogi – ul. Poznańskiej wynosi 7m, parametry drogi spełniają wymagania drogi pożarowej.

13.2. Dostęp do sieci

Wszystkie niezbędne do użytkowania planowanej inwestycji sieci, od których doprowadzone zostaną przyłącza, zlokalizowane są w jej pobliżu- w pasie drogowym ul. Poznańskiej.

13.3. Dostęp do ciepłowni

Budynek zostanie przyłączony do miejskiej sieci ciepłej.

13.4. Odległość inwestycji od przystanku komunikacyjnego

Planowana inwestycja została zlokalizowana 91 m od przystanku komunikacji miejskiej- Linia 1 (załącznik nr 7)

13.5. Odległość inwestycji od szkoły i przedszkola

Planowana inwestycja została zlokalizowana:

13.5.1. Szkoła Podstawowa nr 1 im. Feliksa Nowowiejskiego, ul. Mikołaja Kopernika 12 – 1100m (załącznik nr 3)

13.5.2. Szkoła Podstawowa nr 4, ul. Stanisława Moniuszki 1 – 700m (załącznik nr 4)

13.6. Zapewnienie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku

W odległości 350m od planowanej inwestycji znajduje się Park Rozrywki z urządzonymi miejscami rekreacji, sportu i wypoczynku (plac zabaw, boiska, ścieżki). Powierzchnia parku- 1,5 ha spełnia wymagania zakładające 4m² terenu wypoczynku na jednego mieszkańca planowanej inwestycji (załącznik nr 6).

Przewidywana liczba mieszkańców wynosi 54 osoby, co warunkuje tereny rekreacyjne o powierzchni min 216m².

13.7. Planowany budynek posiada 4 kondygnacje nadziemne, co spełnia warunki ustawy.

13.8. Planowaną liczbę mieszkańców obliczono jako iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań: 1500m² i wskaźnika wynoszącego 28m².

1500m² / 28m² = 54 mieszkańców

Do wniosku dołączono:

Witold Jędrzej
Kufca 10.06

Załącznik nr 1- Koncepcja urbanistyczno- architektoniczna planowanej inwestycji

Załącznik nr 2- kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 z oznaczeniem granic terenu oddziaływania inwestycji oraz granic terenu objętego wnioskiem

Załącznik nr 3- schemat przedstawiający odległość planowanej inwestycji od Szkoły Podstawowej nr 1 im. Feliksa Nowowiejskiego, ul. Mikołaja Kopernika 12

Załącznik nr 4- schemat przedstawiający odległość planowanej inwestycji od Szkoły Podstawowej nr 4, ul. Stanisława Moniuszki 1

[Signature]

- Załącznik nr 5- schemat przedstawiający odległość planowanej inwestycji od urządzonych terenów wypoczynku
- Załącznik nr 6- schemat przedstawiający odległość planowanej inwestycji od przystanku komunikacji miejskiej
- Załącznik nr 7- oświadczenie inwestorów, że planowana inwestycja nie powoduje kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w Ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, art. 4 pkt 1-13.
- Załącznik nr 8- zaświadczenie burmistrza o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej
- Załącznik nr 9- oświadczenie o zapewnieniu przyłączenia do sieci ciepłowniczej
- Załącznik nr 10- informacja o możliwości podłączenia budynku do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej
- Załącznik nr 11- oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej

