

2021 -09- 24

Kętrzyn dnia 24.09.2021r.

L.dz. _____

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:

Malekdevelopment Sp. z o.o.
Ul. Magnoliowa 23/2, 83-331 Niestępowo

Adres do korespondencji:

Malekdevelopment Sp. z o.o.
Ul. Kętrzyńska 62A, 11-200 Bartoszyce

Nazwa zamierzenia budowlanego:

BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

1. Granice terenu objętego wnioskiem

Granice terenu objętego wnioskiem, oraz terenu na który inwestycja będzie oddziaływać pokazano na załączniku nr 1.

Działki geodezyjne objęte wnioskiem na których inwestycja będzie zlokalizowana:

- **Dz. Nr 61/62 i 61/65 obręb 8 Miasto Kętrzyn-** działki na których zlokalizowana będzie przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa- budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Obszar oznaczony na mapie kolorem czerwonym.

Działki geodezyjne objęte wnioskiem na które inwestycja będzie oddziaływać:

- **Dz. Nr 9 obręb 8 Miasto Kętrzyn-** działka drogowa ul. Władysława Jagiełły, gdzie zlokalizowane są sieci: wodociągowa i kanalizacji sanitarnej, z których do planowanej inwestycji zostaną doprowadzone przyłącza, z działki zostaną również zlokalizowane zjazdy oraz dojścia piesze do budynków.

Obszar oznaczony na mapie kolorem zielonym.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkalna

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 1050 m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 1400 m²

3. Określenie planowanej maksymalnej i minimalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych : 16

Maksymalna liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 20

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową

W budynkach 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 znajdują się sieci: teletechniczna, gazowa i energetyczna. Sieci gazowa i energetyczna nie kolidują z planowaną inwestycją, sieć teletechniczna wymaga przebudowy. Działka zostanie zabudowana dwoma szeregami budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wraz z budynkami powstanie infrastruktura towarzysząca, taka jak wewnętrzne drogi dojazdowe, ciągi pieszce, przyłącza niezbędnych mediów: energetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, gazowe.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

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

- sieć wodociągowa - działka nr 8-9- ul . Władysława Jagiełły
- sieć kanalizacji sanitarnej Dn 200- nr 8-9- ul . Władysława Jagiełły
- sieć energetyczna podziemna- działki nr 61/62 i 61/65 obręb 8- Miasto Kętrzyn
- sieć telekomunikacyjna - 61/62 i 61/65 obręb 8- Miasto Kętrzyn
- sieć gazowa Dn 150- 61/62 i 61/65 obręb 8- Miasto Kętrzyn

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 6m³/d
- Zapotrzebowanie na energię elektryczną 36 000 kWh/rok
- Zapotrzebowanie na gaz 40 000m³/rok

7.1.2.Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

- Ścieki socjalno- bytowe 6m³/d

Ścieki odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

7.1.3. Planowane uzbrojenie terenu

Do planowanych budynków doprowadzone zostaną przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, energetyczne i gazowe.

7.1.4. Miejsca postojowe

- Każdy z budynków posiadał będzie garaż jednostanowiskowy
- Przed każdym garażem zlokalizowana będzie przestrzeń spełniająca wymogi miejsca postojowego

Stanowi to 2,00 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. Każdy z budynków posiadał będzie indywidualne miejsce przeznaczone do gromadzenia odpadów.

7.2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy

Planowana inwestycja przewiduje budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Terenem inwestycji są dwie graniczące ze sobą działki budowlane o numerach 61/62 i 61/65 obręb 8 Miasto Kętrzyn.

Po wschodniej stronie działek znajduje się działka drogowa nr 8-9, która zapewni dostęp do inwestycji. Jest to działka gminna, funkcjonująca jako droga wewnętrzna, która jest przedłużeniem drogi publicznej, ul. Władysława Jagiełły. Działka drogowa nr 8-9 według Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczona jest pod budowę drogi 2KDL- droga publiczna w klasie lokalnej.

Na działkach planuje się lokalizację, 16-20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które stykając się ścianami szczytowymi stworzą zabudowę szeregową. Budynki usytuowane zostaną w dwóch rzędach, równoległych względem siebie oraz równoległych do sąsiadującej drogi. Pierwszy rząd budynków zlokalizowany zostanie wzdłuż wyznaczonej według obowiązującego MPZP linii zabudowy, która oddalona jest 6m od wschodnich granic działek. Na frontowych ścianach szeregów zaplanowano wejścia do budynków oraz wjazdy do wbudowanych w bryłę budynku garaży. Na przeciwległej ścianie zaplanowano indywidualne dla każdego segmentu tarasy wraz z ogrodzonym ogródkiem.

Dostęp do pierwszego szeregu budynku możliwy będzie bezpośrednio z sąsiadującej z działką drogi gminnej. Dostęp do drugiego szeregu, zapewni zaprojektowana droga wewnętrzna, która znajdować będzie się w centralnej części działki, pomiędzy dwoma rzędami zabudowy.

Budynki zaprojektowano jako dwukondygnacyjne- jedna kondygnacja pełna i poddasze użytkowe, niepodpiwniczone. W każdym budynku znajdować się będzie jeden, lokal mieszkalny.

Elewację zaprojektowano w spokojnej kolorystyce, przeważającym kolorem będzie biały, z elementami szarości oraz okładzin drewnianych lub imitujących drewno. Przepierzenia

między budynkami, wykonane zostaną z profili drewnianych lub imitujących drewno. Pokrycia dachu budynków zaplanowano z dachówki ceramicznej w kolorze ciemno szarym.

7.3. Charakterystyka paramentów technicznych inwestycji oraz jej wpływ na środowisko

7.3.1. Parametry techniczne inwestycji

- Liczba kondygnacji nadziemnych: 2 (w tym poddasze użytkowe)
- Liczba kondygnacji podziemnych: 0
- Planowana powierzchnia zabudowy:
 - Pojedynczego budynku mieszkalnego: 63m² - 70m²
 - Łączna wszystkich planowanych budynków: 1000m² - 1400m²
- Wysokość budynku do 10m
- Szerokość elewacji frontowej:
 - Pojedynczego budynku mieszkalnego: 5m – 5,5m
 - Łączna długość, każdego z dwóch szeregów: 50m - 55m
- Głębokość budynku: 12,5m – 13,5m
- Geometria dachu : dwuspadowy, nachylenie połaci 35°- 45°

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 61/62obręb 8 Miasto Kętrzyn KW nr OL1K/00043420/2
- działka nr 61/65obręb 8 Miasto Kętrzyn KW nr OL1K/00043420/2

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 9 obręb 8 Miasto Kętrzyn KW nr OL1K/00017548/4

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

Na przedmiotowym terenie obowiązuje plan zagospodarowania określony UCHWAŁĄ NR LIII/316/13 RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE z dnia 4 września 2013 r. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu działka nr 8-61/62 i 8-61/65 obejmuje - tereny przeznaczone na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem przeznaczenia MN13.

Ustalenia planu miejscowego niezgodne z planowaną inwestycją:

- § 34. *Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:*
 - 4) *nowoprojektowane budynki oraz rozbudowy istniejących budynków należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 5),*
Na przedmiotowych działkach przewidziana jest obowiązująca linia zabudowy. Planowana zabudowa zaprojektowana została w dwóch równoległych rzędach. Pierwszy rząd budynków spełnia wymagania MPZP i zlokalizowany jest zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, natomiast kolejny rząd budynków oddalony będzie od tej linii o ok. 27-29m.
- § 35. 1. *Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:*
 - 2) *maksymalny w.i.z - 0,3,*
 - 6) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 60%,*
Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla planowanych budynków- 0,9.
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla inwestycji - 20%
- **Miejscowy plan zagospodarowania nie uwzględnia zabudowy intensywnej szeregowej, a taki rodzaj zabudowy zastosowano w planowanej inwestycji**

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 nr 1, czyli „obszary wolnych terenów posiadający bardzo dobre warunki gruntowe do lokalizacji zabudowy mieszkalnej i usługowej.(...) Wskazane jest preferowanie intensywnej zabudowy mieszkaniowej np. szeregowej.”

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 wewnętrznej- drogowa działka gminna nr 8-9. Droga ta skomunikowana jest z drogą publiczną- ul. Władysława Jagiełły. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka drogowa nr 8-9 przeznaczona jest pod budowę drogi 2KDL- droga publiczna klasy lokalnej.

13.2. Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Sieci wodociągowa i kanalizacji sanitarnej, od których doprowadzone zostaną przyłącza, niezbędne do użytkowania planowanej inwestycji, , zlokalizowane są w pasie drogowym ul . Władysława Jagiełły

13.3. Dostęp do sieci elektroenergetycznej

Siec elektroenergetyczna zlokalizowana przy na działkach nr 8-61/62 i 8-61/65, na których inwestycja będzie lokalizowana.

13.4. Odległość inwestycji od przystanku komunikacyjnego

Planowana inwestycja została zlokalizowana 750 m od przystanku komunikacji miejskiej, który znajduje się przy ulicy Kazimierza Wielkiego (załącznik nr 3)

13.5. Odległość inwestycji od szkoły:

Planowana inwestycja została zlokalizowana 650m od Szkoły Podstawowej nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi, przy ulicy Kazimierza Wielkiego 12, 11-400 Kętrzyn (załącznik nr 4)

13.6. Planowane budynki posiadają 2 kondygnacje nadziemne, co spełnia warunki ustawy.

13.7. Planowaną liczbę mieszkańców obliczono jako iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkalnej: 1800m² i wskaźnika wynoszącego 28m².

$$1800m^2 / 28m^2 = 65 \text{ mieszkańców}$$



Do wniosku dołączono:

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

Załącznik nr 2- koncepcja urbanistyczno- architektoniczna planowanej inwestycji

- Załącznik nr 3- schemat przedstawiający odległość planowanej inwestycji od przystanku komunikacji miejskiej
- Załącznik nr 4- schemat przedstawiający odległość planowanej inwestycji od Szkoły Podstawowej nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi, przy ulicy Kazimierza Wielkiego 12, 11-400 Kętrzyn
- Załącznik nr 5- oświadczenie inwestora, 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 6- Oświadczenie i zapewnieniu dostępu do drogi publicznej działek 61/62 i 61/65 o. 8 Miasto Kętrzyn
- Załącznik nr 7- zaświadczenie burmistrza o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej
- Załącznik nr 8- oświadczenie o zapewnieniu przyłączenia budynków do sieci gazowej
- Załącznik nr 9- informacja o możliwości podłączenia budynków do sieci wodociągowej
- Załącznik nr 10- informacja o możliwości podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej
- Załącznik nr 11- oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej

Pełnomocnictwo udzielone przez inwestora wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej