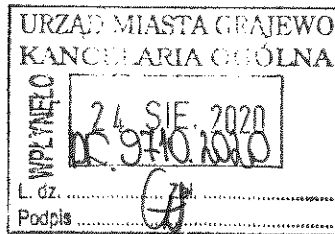
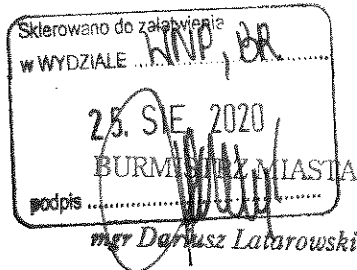


"DEVELOPER WASILEWSKI"  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. z o.o.  
19-300 Elk, ul. Sikorskiego 19 B  
NIP: 849-18-62-71-7 REGON: 562836235  
KRS: 0000360987



Elk dnia 24-08-2020 r.



Burmistrz Miasta Grajewo  
Pan Dariusz Latarowski

Do Rady Miasta Grajewo

Skierowano do zatwierdzenia  
Pan(u) J. Powiatowski  
25.08.2020r.  
data i podpis M

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji dla terenu położonego  
w Grajewie przy ul. Wojska Polskiego, dz. geod. nr 2031/142, 2031/136.

Na podstawie Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 219, 471) wnioskuję o ustalenie lokalizacji inwestycji dla terenu położonego w Grajewie przy ul. Wojska Polskiego, dz. geod. nr 2031/142, 2031/136.

Do wniosku załączam opracowaną koncepcję urbanistyczno – architektoniczną zagospodarowania terenu i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uzasadnienie

Jestem właścicielem 2 działek budowlanych przy ul. Wojska Polskiego w Grajewie (dz. geod. nr 2031/142, 2031/136) na obszarze których zamierzam zrealizować budynek mieszkalny wielorodzinny. Zgodnie z wymaganiami Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zleciłem wykonanie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy tego terenu. Koncepcję sporządziła osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. W ramach koncepcji zaplanowano realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego bez lokali handlowych i usługowych.

Wynikające z opracowanej koncepcji wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią podstawę wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji.

Dla przedmiotowego terenu istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczący obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II.

1. Dane charakteryzujące planowaną inwestycję mieszkaniową:

1.1 granice terenu objętego wnioskiem określono w koncepcji zagospodarowania terenu – załącznik nr 1;

1.2 minimalna i maksymalna powierzchnia planowanych mieszkań – w zakresie od 40m<sup>2</sup> do 150m<sup>2</sup>;

1.3 minimalna i maksymalna liczba planowanych mieszkań – w zakresie od 50 do 54 mieszkań;

1.4 planowany budynek mieszkalny wielorodzinny, bez funkcji handlowej lub usługowej;

1.5 obecnie teren inwestycji jest terenem nieurządzonym;

1.6 zaopatrzenie budynku w niezbędne media planuje się zrealizować zgodnie z warunkami technicznymi podłączenia wydanymi przez zarządców sieci: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, c.o. i elektroenergetycznych;

1.7 Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

a) W ramach koncepcji zaprojektowano lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z halą garażową na samochody osobowe w kondygnacji podziemnej.

Realizację budynku przewiduje się w technologii tradycyjnej. Będzie to budynek z dachem płaskim, wolnostojący, podpiwniczony. W ramach zagospodarowania terenu przewiduje się budowę utwardzonych dojazdów pieszych i dojazdów wraz z parkingami na samochody osobowe, w tym przewidzianych dla osób z niepełnosprawnością, poruszających się na wózkach inwalidzkich. W części północnej terenu inwestycji przewiduje się lokalizację zjazdu do podziemnej hali garażowej.

Wskaźnik powierzchni zabudowy liczony dla budynku mieszkalnego wraz halą garażową w kondygnacji podziemnej = do 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

Wskaźniki intensywności zabudowy = do 1,8.

Udział powierzchni biologicznie czynnej = min. 25% powierzchni terenu objętego wnioskiem, w tym urządzenie zieleni izolacyjnej od strony ul. Wojska Polskiego.

Wnioskowana ilość miejsc parkingowych liczonych w hali garażowej oraz na terenie objętym wnioskiem = 1,5 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny.

Planowana ilość lokali mieszkalnych w budynku wyniesie od 50 do 54. Suma powierzchni użytkowych mieszkań nie przekroczy 3300m<sup>2</sup>. Zgodnie z wyznacznikiem 28m<sup>2</sup> przypadających na osobę zamieszkujejącą w budynku, planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wynosi nie więcej jak 118 osób. Planowana liczba dzieci w wieku szkolnym wynosi 9 (stanowi to nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej).

W sąsiedztwie terenu inwestycji oraz bezpośrednio na terenie objętym wnioskiem zlokalizowana jest podziemna infrastruktura techniczna pozwalająca na wykonanie niezbędnych przyłączy do planowanego budynku, w tym przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania i elektroenergetycznego. Planowane miejsca przyłączenia zlokalizowane będą w ul. Wojska Polskiego, ul. Tabortowskiego lub innej lokalizacji zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządców sieci.

Ochrona budynku w zakresie wymaganej drogi pożarowej (budynek średniowysoki ZLIV) z projektowanej drogi pożarowej na terenie objętym wnioskiem. Droga pożarowa będzie przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku, na całej jego długości w odległości od ścian od 5 do 15m. Najmniejszy promień zewnętrznego łuku drogi pożarowej wynosić będzie min. 11 m.

Planowany cykl realizacji inwestycji – inwestycja jednoetapowa.

b) Planowany budynek podłączony będzie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci ciepłej i sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez zarządców sieci.

Szacowane zapotrzebowanie na:

- wodę - 30m<sup>3</sup>/dzień.
- ciepło - Q<sub>dśr</sub>=220kW
- maks. spływ wód opadowych = 45 l/s
- moc elektryczną budynku: 103 kW
- energię elektryczną w skali roku: 100 800 kWh/rok.

Szczegółowe wielkości zapotrzebowania określone zostaną na etapie projektu technicznego.

Minimalna liczba miejsc parkingowych dla 54 mieszkań wynosi 81. Miejsca parkingowe zlokalizowane będą w podziemnej hali garażowej i na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Minimalna ilość miejsc parkingowych w hali garażowej wynosić będzie 37 miejsc. Pozostałe miejsca parkingowe zlokalizowane zostaną na terenie działek objętych wnioskiem.

Do czasowego gromadzenia odpadów stałych przewiduje się budowę wiaty śmietnikowej zlokalizowanej w południowej części terenu inwestycji, w sąsiedztwie istniejącego śmietnika na działce 5022/4.

c) Planowana wysokość budynku wynosi do 6 kondygnacji nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej.

Szerokość budynku w części nadziemnej wyniesie do 32,0m

Długość budynku w części nadziemnej wyniesie do 52,0m

Planowana inwestycja nie jest wymieniona w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym uznaje się, że planowane działania inwestycyjne nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko i jego wykorzystanie.

1.8 Nieruchomości na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową widnieją w księdze wieczystej nr LM1G/00043055/8.

W księdze wieczystej LM1G/00043382/9 widnieje zapis nieodpłatnej i na czas nieoznaczony służebności gruntowej przejścia i przejazdu na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu 0001 Grajewo jako działka nr 2031/142.

1.9 - wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II”:

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest niezgodna z obecnym przeznaczeniem obszaru urbanistycznego określonego w planie 7 U-M oraz z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczącymi tego obszaru określonymi w §24 planu:

**(jest w treści planu)**

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkaniowej,

b) uzupełniające: zieleni urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) realizacja usług z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,

b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą funkcji usługowej – realizacja w formie wydzielonych części budynków usługowych, z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,

**(planowana zmiana we wniosku)**

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez funkcji usługowej

**(jest w treści planu)**

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: do 30 % powierzchni terenu,

b) intensywność zabudowy – do 0,9,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni terenu, w tym urządzenie zieleni izolacyjnej od strony ul. Wojska Polskiego (01 KD-G),

**(planowana zmiana we wniosku)**

Wskaźnik powierzchni zabudowy liczony dla budynku mieszkalnego wraz halą garażową w kondygnacji podziemnej = do 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

Wskaźniki intensywności zabudowy = do 1,8.

Udział powierzchni biologicznie czynnej = minimum 25% powierzchni terenu objętego wnioskiem, w tym urządzenie zieleni izolacyjnej od strony ul. Wojska Polskiego.

**(jest w treści planu)**

d) parametry i warunki realizacji zabudowy:

- nieprzekraczalna wysokość: trzy kondygnacje nadziemne i jedna podziemna,

**(planowana zmiana we wniosku)**

Wnioskowana wysokość zabudowy do 6 kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej.

**(jest w treści planu)**

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 15 ust 8.

§ 15 ust 8

Ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:

a) lokale mieszkalne – 1 miejsce na 1 mieszkanie

**(planowana zmiana we wniosku)**

Wnioskowana ilość miejsc parkingowych liczonych w hali garażowej oraz na terenie objętym wnioskiem = 1,5 miejsca parkingowego / 1 lokal mieszkalny

1.10 - planowana inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo.

Załącznik nr 5 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Grajewo Uchwała nr XXI/140/12 Rady Miasta Grajewo z dnia 25 kwietnia 2012 r.

W paragrafie 25 istnieje zapis:

Kierunki polityki przestrzennej w strefie miejskiej – II

Strefa miejska obejmuje bezpośrednio otoczenie centrum od strony południowo-wschodniej strefa IIA, obszar 1.2

„-Realizacja zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności na terenie zespołu 1.2”.

2. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2020 r. poz. 219, 471).

2.1. Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony:

- bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

- zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152);
- zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2.2. Zgodnie z ustawą oraz uchwałami nr VII/59/19 z dnia 24 kwietnia 2019 r. oraz nr XX/167/20 z dnia 27 maja 2020 r. Rady Miasta Grajewo w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych planowaną inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości (załącznik graficzny nr 3 – analiza odległości od inwestycji mieszkaniowej do wymaganych ustawą obiektów):

1) - 620 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 2016 i 2435 oraz z 2019 r. poz. 730, 1495, 1696 i 2020) – (przystanek komunikacyjny przy ul. Wojska Polskiego);

2 - 1290 od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (Szkoła Podstawowa nr 1 im. K. I. Gałczyńskiego w Grajewie ul. Szkolna 12);

2.3. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>.

(118 x 4m<sup>2</sup> = 472m<sup>2</sup>)

Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację inwestycji w odległości do 590m od parku przy ul. Wojska Polskiego.

2.4. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 6 kondygnacji nadziemnych.

5. Określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędną dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny. W budynku objętym inwestycją mieszkaniową nie występują lokale handlowe lub usługowe.

Rafał Wasilewski  
Wiceprezes

Z poważaniem:



"DEVELOPER WASILEWSKI"  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. z o.o.  
19-300 Elk, ul. Sikorskiego 3.9 B  
NIP: 848-19-63-657 REGON: 362826235  
KRS: 0000580987

Załączniki:

1. Koncepcja zagospodarowania terenu
2. Wizualizacja (widok 1, widok 2)
3. Analiza odległości do wymaganych ustawą obiektów od inwestycji mieszkaniowej
4. Oświadczenie Inwestora.
5. Zaświadczenie Burmistrza Miasta Grajewo.