

"DEVELOPER WASILEWSKI"
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
19-300 Elk, ul. Sikorskiego 19 B
NIP: 848-18-63-657 REGON: 362836235
KRS: 0000580987



Elk dnia 29-03-2022 r.



Burmistrz Miasta Grajewo
Pan Dariusz Latarowski

Do Rady Miasta Grajewo

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji dla terenu położonego
w Grajewie przy ul. płk. Tadeusza Falewicza,
dz. geod. nr 2031/23, 2031/24, 2031/65, 2031/66, 2031/67, 2031/68, 2031/69,
2031/115, 2031/117, 2031/118, 2031/119

Na podstawie Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r (Dz.U. 2021 poz. 1538) wnioskuje o ustalenie lokalizacji inwestycji dla terenu położonego w Grajewie przy ul. płk. Tadeusza Falewicza, dz. geod. nr 2031/115, 2031/117, 2031/118, 2031/119, 2031/65, 2031/66, 2031/67, 2031/68, 2031/69, 2031/23, 2031/24,

Do wniosku załączam:

- załącznik 1 - koncepcję urbanistyczno–architektoniczną zagospodarowania terenu i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- załącznik 2 - Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszaru oddziaływania inwestycji mieszkaniowej;
- załącznik 3 - Analiza odległości do wymaganych ustawą obiektów od inwestycji mieszkaniowej;
- załącznik 4 - wizualizacja (widok 1, widok 2, widok 3);
- oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13;
- zaświadczenie Burmistrza Miasta Grajewo o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły.

Uzasadnienie

Jestem właścicielem działek budowlanych przy ul. płk. Tadeusza Falewicza w Grajewie (dz. geod. nr 2031/23, 2031/24, 2031/65, 2031/66, 2031/67, 2031/68, 2031/69, 2031/115, 2031/117, 2031/118, 2031/119) 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 - Określenie granic terenu objętego wnioskiem i obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać przedstawiono na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego w załączniku graficznym (załącznik 2).

Granice terenu objętego wnioskiem określono liniami przerywanymi koloru czerwonego.

Obszar oddziaływania inwestycji oznaczono linią przerywaną koloru niebieskiego. Obszar obejmuje działki geodezyjne nr 2031/23, 2031/24, 2031/65, 2031/66, 2031/67, 2031/68, 2031/69, 2031/115, 2031/117, 2031/118, 2031/119 będące terenem inwestycji oraz ze względu na planowane zjazdy na teren inwestycji działki geod. nr 2031/70 i 2031/48 będące pasem drogowym ul. płk. Tadeusza Falewicza.

1.2 - Planowana powierzchnia mieszkań:

a) minimalna 2700 m²

b) maksymalna 3300 m²

1.3 - Planowana liczba mieszkań:

a) minimalna 45

b) maksymalna 55

1.4 - Planowany budynek mieszkalny wielorodzinny, bez funkcji handlowej lub usługowej;

1.5 - Obecnie teren objęty wnioskiem jest terenem niezabudowanym i nieurządzonym. Przeznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

- podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

- uzupełniające: usługi z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

Planowana zmiana w przeznaczeniu terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez funkcji usługowej. Planowany sposób zagospodarowania terenu – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową na samochody osobowe, budowa utwardzonych dojazdów, parkingów, dojść pieszych, elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej

Zmiany w dotychczasowym uzbrojeniu terenu: realizacja przyłączy zgodnie z warunkami zarządców sieci.

1.6 - Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- W sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem zlokalizowana jest podziemna infrastruktura techniczna pozwalająca na wykonanie niezbędnych przyłączy do planowanego budynku. W pasie drogowym ul. płk. Tadeusza Falewicza (dz. geod. nr 2031/70, 2031/48) zlokalizowany jest wodociąg Ø150, sieć kanalizacji sanitarnej ks300, sieć kanalizacji deszczowej kd400, sieć energetyczna niskiego napięcia. W pasie drogowym ul. 9-go Pułku Strzelców Konnych zlokalizowana jest sieć ciepłownicza. Przyłącza do planowanego budynku zostaną zrealizowane zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządców sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania i elektroenergetycznej.

1.7 - Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

- a) Planowany budynek podłączony będzie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci ciepłej i sieci elektroenergetycznej.

Szacowane zapotrzebowanie na:

- wodę - 30m³/dzień.
- ciepło - $Q_{dśr}=220\text{kW}$
- 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.

Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych wyniesie 1,5 miejsca parkingowego / lokal mieszkalny.

Minimalna liczba miejsc parkingowych dla 45 mieszkań wynosi 68. Minimalna liczba miejsc parkingowych dla 55 mieszkań wynosi 83. Miejsca parkingowe zlokalizowane będą w podziemnej hali garażowej i na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Minimalna ilość miejsc parkingowych w hali garażowej wyniesie 37 miejsc. Pozostałe miejsca parkingowe zlokalizowane zostaną na terenie działek objętych wnioskiem. Do czasowego gromadzenia odpadów stałych przewiduje się budowę wiaty śmietnikowej zlokalizowanej w południowo-wschodniej części terenu inwestycji.

Przewiduje się, że mieszkańcy budynku generować będą odpady komunalne w ilości około 600kg / tydzień.

Na etapie realizacji inwestycji odpady budowlane będą usuwane na bieżąco z terenu inwestycji przez Inwestora w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami.

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

Realizację budynku przewiduje się w technologii tradycyjnej. Będzie to budynek z dachem płaskim, wolnostojący, podpiwniczony. W ramach zagospodarowania terenu przewiduje się budowę utwardzonych dojść pieszych i dojazdów wraz z parkingami na samochody osobowe, w tym przewidzianych dla osób z niepełnosprawnością ruchową, poruszających się na wózkach inwalidzkich. W części północno-zachodniej terenu inwestycji przewiduje się lokalizację zjazdu do podziemnej hali garażowej. W części południowo-wschodniej terenu inwestycji przewiduje się lokalizację drugiego zjazdu prowadzącego do parkingów i podjazdu do budynku.

Ochrona budynku w zakresie wymaganej drogi pożarowej (budynek średniowysoki ZLIV) zorganizowana będzie z ul. płk. Tadeusza Falewicza. Droga pożarowa będzie przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku, na całej jego długości w odległości od ścian od 5 do 15m.

Planowany cykl realizacji inwestycji – inwestycja jednoetapowa.

Szczegóły planowanego zagospodarowania terenu przedstawiono w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (załącznik 1).

Planowana maksymalna ilość lokali mieszkalnych w budynku nie przekroczy 55. Maksymalna suma powierzchni użytkowych mieszkań nie przekroczy 3300m². Zgodnie z wyznacznikiem 28m² powierzchni użytkowej mieszkań przypadających na osobę zamieszkałą 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).

Spełnienie warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej określono na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta Grajewo.

c) Planowana wysokość budynku wynosi do 6 kondygnacji nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej (wys. do 21m).

Szerokość budynku w części nadziemnej wyniesie do 16,0m.

Długość budynku w części nadziemnej wyniesie do 65,0m.

Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej wynosi 0,3879ha (zgodnie z zapisami w księdze wieczystej KW LM1G/00045417/8 suma powierzchni działek geod. nr 2031/23, 2031/24, 2031/65, 2031/66, 2031/67, 2031/68, 2031/69, 2031/115, 2031/117, 2031/118, 2031/119)

Planowana inwestycja nie jest wymieniona §2 i §3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Uznaje się, że planowane działania inwestycyjne nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko i jego wykorzystanie.

W związku z powyższym zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.) nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

1.8 - Nieruchomości na których będzie zlokalizowana inwestycja mieszkaniowa widnieją w księdze wieczystej nr KW LM1G/00045417/8. Są to działki geod. nr 2031/23, 2031/24, 2031/65, 2031/66, 2031/67, 2031/68, 2031/69, 2031/115, 2031/117, 2031/118, 2031/119.

1.9 - Zgodnie z planowaną inwestycją nie występują nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1

1.10 - Zgodnie z planowaną inwestycją nie występują nieruchomości o których mowa w art. 38 ust. 1.

1.11 - Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II” (uchwała nr XLV/326/14 RADY MIASTA GRAJEWÓ z dnia 24 stycznia 2014 r.):

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest niezgodna z obecnym przeznaczeniem obszaru urbanistycznego określonego w planie 1.3MN oraz z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczącymi tego obszaru określonymi w §18 planu:

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

1 - przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające: usługi z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

(planowana zmiana we wniosku)

1 - przeznaczenie terenu:

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez funkcji usługowej – MW

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

2 - Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego,

b) budynki realizowane w formie wolnostojącej, sytuowane z zachowaniem odległości minimum 4 m od sąsiedniej działki budowlanej,

- c) dopuszcza się realizację zabudowy w formie bliźniaczej – na działkach o szerokości poniżej 18 m,
- d) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,
- e) dopuszcza się realizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych,

(planowana zmiana we wniosku)

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) W granicach terenu objętego wnioskiem dopuszcza się realizację hali garażowej w kondygnacji podziemnej budynku. Dach hali garażowej poza obrysem części nadziemnej budynku należy zagospodarować w formie utwardzonych dojeżdżających pieszych, dojazdów, parkingów na samochody osobowe mieszkańców oraz jako tereny biologicznie czynne.
- b) Dopuszcza się wykonanie poza obrysem budynku tarasów zielonych na gruncie, dostępnych z mieszkań zlokalizowanych na parterze budynku. Minimalna odległość obudowy tarasów od krawędzi jezdni ul. płk. Tadeusza Falewicza nie może być mniejsza jak 6m.

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) powierzchnia zabudowy: do 30 % powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy: do 0,7,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40 % powierzchni działki budowlanej, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony dróg i zieleni urządzonej na cele rekreacji przydomowej,
- d) parametry i warunki realizacji budynków:
 - wysokość budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - wysokość garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych: jedna kondygnacja nadziemna,
 - wysokość w kalenicy dachu: do 9 m,
 - poziom posadzki parteru: do wysokości 1,0 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,
 - szerokość elewacji frontowej: budynków wolnostojących w granicach 10 ÷ 18 m, w zabudowie bliźniaczej do 12 m,
 - dachy: wielospadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 20 ÷ 25° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w barwach od ceglastej do ciemnobrązowej i grafitowych; nad jednokondygnacyjnymi dobudowanymi garażami dopuszcza się realizację tarasów,
- e) minimalne parametry działek budowlanych:
 - pod zabudowę wolnostojącą: powierzchnia - 800 m², szerokość frontu - 20 m,
 - pod zabudowę bliźniaczą: powierzchnia - 600 m², szerokość frontu - 16 m,
- f) linie zabudowy:
 - od drogi 04 KD-D – obowiązująca (na terenach 1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN i 1.4 MN) i nieprzekraczalna (na terenie 1.5 MN) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
 - od ciągu pieszo-jezdnego (2 KDX) i od ciągów pieszych (1 KX, 2 KX i 3 KX) – nieprzekraczalna w odległości 5 m od linii rozgraniczającej;

(planowana zmiana we wniosku)

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) Wskaźnik powierzchni zabudowy liczony dla budynku mieszkalnego wraz halą garażową w kondygnacji podziemnej = do 60% powierzchni terenu objętego wnioskiem.
- b) Wskaźniki intensywności zabudowy = do 1,8.
- c) Udział powierzchni biologicznie czynnej = minimum 25% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

d) Parametry i warunki realizacji budynków:

- wysokość zabudowy: 6 kondygnacji nadziemnych, jedna podziemna – do 21m;
- szerokość elewacji frontowej do 65m;
- dach płaski

e) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granicy pasa drogowego drogi 04 KD-D (ul. płk. Tadeusza Falewicza).

Jako nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynku.

Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:

- takich elementów budynku jak balkon, loggia, taras, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem, markiza – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak okap, gzyms, pilaster – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
- elementów wejść do budynku takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia,
- stacji transformatorowych i innych budowli z zakresu infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury i urządzeń reklamowych;

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

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

(planowana zmiana we wniosku)

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) Wskaźnik 1.5 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, niezbędny dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej
- b) Wskaźnik 0,2 miejsca parkingowego dla rowerów na lokal mieszkalny, niezbędny dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej

1.12 - 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 bezpośrednie otoczenie centrum od strony południowo-wschodniej strefa IIA, obszar 1.2

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

1.13 - Inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 poz. 1538).

1. Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewnić:

- a) 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;
- b) 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);
- c) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

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 urbani-

stycznych planowaną inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości (załącznik graficzny nr 3 – analiza odległości od inwestycji mieszkaniowej do wymaganych ustawą obiektów):

a) - 200 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. 9-go Pułku Strzelców Konnych);

b) – 1490 m 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);

c) Spełnienie warunku w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w Szkoła Podstawowa nr 1 im. K. I. Gałczyńskiego w Grajewie ul. Szkolna 12 wskazano w zaświadczeniu Burmistrza Miasta Grajewo.

d). 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 m².

(118 x 4m² = 472m²)

Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację inwestycji w odległości do 780 m od parku przy ul. Wojska Polskiego.

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

f) Określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędną dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 0,2 miejsca parkingowego dla rowerów na lokal mieszkalny.

W budynku objętym inwestycją mieszkaniową nie występują lokale handlowe lub usługowe.

Z poważaniem:

Rafał Wasilewski
Wiceprezes

