

URZĄD MIEJSKI  
w Tłuszczu

wpłynął 2022-03-28

podpis

Kobyłka, 25 marca 2022 roku

Marianna Dąbrowska

Ryszard Dąbrowski

Nr 6647 Zm.

Kobrowski

WU  
28.03.2022

Rada Miejska w Tłuszczu

za pośrednictwem

Burmistrza Tłuszcza

ul. Warszawska 10

05-240 Tłuszcz

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

Niniejszym, na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) (dalej: ustawa) wnosimy o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Wspólnej w Tłuszczu, na działce ewidencyjnej nr ew. 773, obr. 0001, jednostka ewidencyjna 143411\_4 Tłuszcz miasto.

Mając na uwadze ustawowe wymogi wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej podajemy, co następuje:

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem.

Teren inwestycji położony jest na terenie miasta Tłuszcz przy ulicy Wspólnej i obejmuje działkę ew. nr 773 obręb 0001 o powierzchni 8428 m<sup>2</sup>. Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać określono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 linią żółtą. Mapa stanowi załącznik do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projektuje się w całym zespole budynków tj. w budynku A, B i C mieszkania o minimalnej powierzchni ok. 38,48 m<sup>2</sup> i maksymalnej powierzchni ok. 67,69 m<sup>2</sup>.

3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań.

Przewidywana minimalna i maksymalna liczba lokali mieszkalnych planowanej inwestycji wynosi od 115 do 125 łącznie we wszystkich planowanych budynkach A, B i C.

W tym miejscu inwestor wskazuje, że dla zaspokojenia potrzeb parkingowych przewidziano parkingi naziemne usytuowane wzdłuż wschodniej i południowej granicy działki, a także stanowiska postojowe pomiędzy budynkami. Liczbę stanowisk postojowych zaprojektowano zgodnie

z wymaganiami planu miejscowego dla podobnej zabudowy oraz studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania gminy i przewidziano 1 stanowisko parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

Projektowana inwestycja nie zakłada realizacji lokali usługowych lub handlowych.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Teren inwestycji położony jest na terenie miasta Tłuszcz przy ulicy Wspólnej i obejmuje działkę ew. nr 773 obręb 0001 o powierzchni 8423 m<sup>2</sup>. Działka, której dotyczy niniejszy wniosek stanowi teren, który w przeszłości był wykorzystywany jako tereny produkcyjne. Obszar przeznaczony pod inwestycję ma kształt trapezu prostokątnego. Całość porośnięta jest aktualnie nielicznymi drzewami i zielenią niską. Na terenie planowanej inwestycji znajdują się cztery niewielkie budynki przeznaczone do rozbiórki. Główną drogę dojazdową stanowi ul. Wspólna. Wzdłuż ul. Wspólnej przebiega sieć wodociągowa, energetyczna i telekomunikacyjna (do przebudowy zgodnie z warunkami przyłączeniowymi). Do wykonania przyłącza kanalizacyjnego i gazowego, niezbędne jest doprowadzenie sieci od ul. Przykładowej, odpowiednio dla sieci kanalizacyjnej 193 m i dla sieci gazowej 141 m. Na dzień dzisiejszy nie wydawane są warunki przyłącza gazowego i należy przewidzieć alternatywny sposób ogrzewania.

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu pod projektowaną inwestycję polegać będą na realizacji projektowanego zespołu budynków mieszkalnych. Wykonana zostanie nowa infrastruktura techniczna w zakresie przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

Projektowany zespół mieszkaniowy wielorodzinny będzie zaopatrzone w przyłącze wodociągowe z miejskiej sieci wodociągowej oraz przyłącze energetyczne do istniejącej sieci. Przewiduje się rozbudowę sieci kanalizacyjnej i przyłączenie do niej zgodnie z opisem z ust. 5.

Działka położona jest przy ul. Wspólnej, róg ul. Kolejowej, z których projektowane są zjazdy publiczne. Pomiędzy budynkiem A i B oraz B i C zaprojektowano ciągi pieszo jezdne o szer. 5m, natomiast do klatek schodowych budynku A od strony północnej i do klatki schodowej budynku C od strony południowej zaprojektowano chodniki szerokości 1,5 m. Przestrzenie pomiędzy powierzchniami utwardzonymi, a budynkami wypełnia zielen niską.

Dla każdego budynku przewidziano oddzielne miejsce gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane przy granicy działki.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów.

Przewiduje się zapotrzebowanie na wodę dla potrzeb zespołu budynków w ilości 19,2 m<sup>3</sup> na dobę. Zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi ok. 360 000 kWh rocznie. Ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu.

Na terenie inwestycji zaprojektowano odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych w proporcji 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny. Przewidziano również odpowiednią ilość miejsc parkingowych na rowery, 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.

Na terenie inwestycji zaprojektowano miejsce gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane przy granicy działki dla każdego z projektowanych budynków umożliwiające obowiązkową segregację odpadów komunalnych.

- 2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Wspólnej w Tłuszczu, na działce ewidencyjnej nr ew. 773, obr. 0001, jednostka ewidencyjna 143411\_4 Tłuszcz miasto. Planowana inwestycja przewiduje powstanie trzech budynków wielorodzinnych.

Teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową zajmuje powierzchnię w sumie 8423 m<sup>2</sup>. Na części graficznej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej ujęty jest jako zakres opracowania. Na obszarze działki projektuje się trzy budynki mieszkalne wielorodzinne. Wysokość budynków wynosić będzie 4 kondygnacje nadziemne. Wszystkie lokale posiadać będą naziemne stanowiska parkingowe zlokalizowane na działce inwestycyjnej oraz niezbędną infrastrukturę.

Projektowane budynki usytuowane zostały prostopadłe do ul. Wspólnej. Każdy z projektowanych budynków opisany jest na planie zbliżonym do litery „L”. Budynki zlokalizowane są w odległości 4 m lub większej od granic własnej działki. Budynki A i C posiadają po dwa wejścia od strony północnej i jedno od południowej. Natomiast budynek B posiada trzy wejścia od strony północnej. Do wszystkich wejść prowadzą utwardzone dojścia. Pomiędzy budynkami znajdują się drogi dojazdowe, parkingi naziemne oraz zieleń.

Szczegółowy opis inwestycji i graficzne przedstawienie planowanego zagospodarowania terenu znajduje się w części tekstowej i graficznej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, stanowiącej załącznik do niniejszego wniosku.

- 3) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 8423,00 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków wynosi:

- budynek A: 654,19 m<sup>2</sup>,
- budynek B: 669,33 m<sup>2</sup>,
- budynek C: 639,16 m<sup>2</sup>,

co razem stanowi powierzchnię zabudowy 1 962,67 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa (PUM): 5 529,43 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia biologicznie czynna: 3 413 m<sup>2</sup>.

Liczba kondygnacji nadziemnych planowanych budynków wynosi 4.

Wysokość planowanej zabudowy wynosi 13,62 m.

Powierzchnia terenów utwardzonych wynosi 3 047,32 m<sup>2</sup>.

Przewidywana liczba mieszkań i miejsc parkingowych wynosi od 115 do 125

Przechodząc do wpływu inwestycji na środowisko należy wskazać, że jej przedmiot nie będzie miał negatywnego wpływu na środowisko w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne, oraz

nie wytwarza pola elektromagnetycznego, nie emituje pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko. Z przeprowadzonej analizy wynika, że na etapie realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia zostaną dotrzymane standardy jakości środowiska.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 189) planowane przedsięwzięcie nie należy ani do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Oznacza to, że dla planowanej inwestycji nie ma konieczności wydania decyzji środowiskowej, zgodnie z art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247).

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

Teren inwestycji położony jest na terenie miasta Tłuszcz przy ulicy Wspólnej i obejmuje działkę ew. nr 773, obręb 0001 o powierzchni 8423 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1W/00062272/1.

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz 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 ustawy.

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Teren inwestycji objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta) (uchwała nr VII/102/07) Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 5 lipca 2007 roku. Teren inwestycji znajduje się na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem G. Na terenie tym nie jest dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (§22 ust. 7 części tekstowej planu).

Jak z powyższego wynika, planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń co do przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Inwestycja uwzględnia pozostałe ustalenia planu tj. te, które są właściwe dla dopuszczonego przez plan w innych rejonach obszarach budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, a w szczególności ustalenia §23 ust. 4 i 26 ust. 4 części tekstowej planu miejscowego. Planowana inwestycja jest również zgodna z ustaleniami Rozdziału I części tekstowej planu pt. Ustalenia ogólne.

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 ustawy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Działka ewidencyjna, na której zlokalizowana jest planowana inwestycja znajduje się terenach, o których mowa w art. 5 ust. 4 ustawy. Są to tereny, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcyjne, a obecnie funkcja ta nie jest na tym terenie realizowana. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz jest to obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze miejskim.

Z uwagi na fakt, że jest to teren w przeszłości produkcyjny, to wykazanie niesprzeczności ze studium nie jest wymagane. Na terenie działki przeznaczonej na realizację inwestycji znajdują się cztery niewielkie budynki inne. Są to obiekty nieużytkowane przeznaczone do rozbiórki.

Niemniej jednak planowana inwestycja jest w pełni zgodna z ustaleniami aktualnie obowiązującego studium, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Tłuszczu nr XVI.279.2021 z dnia 14 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz.

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy.

1) dostęp do drogi publicznej.

Obsługa komunikacyjna realizowana będzie z drogi publicznej ul. Wspólna w Tłuszczu oraz ul. Kolejowa w Tłuszczu. Nieruchomość, na której ma być realizowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do w/w dróg publicznych.

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

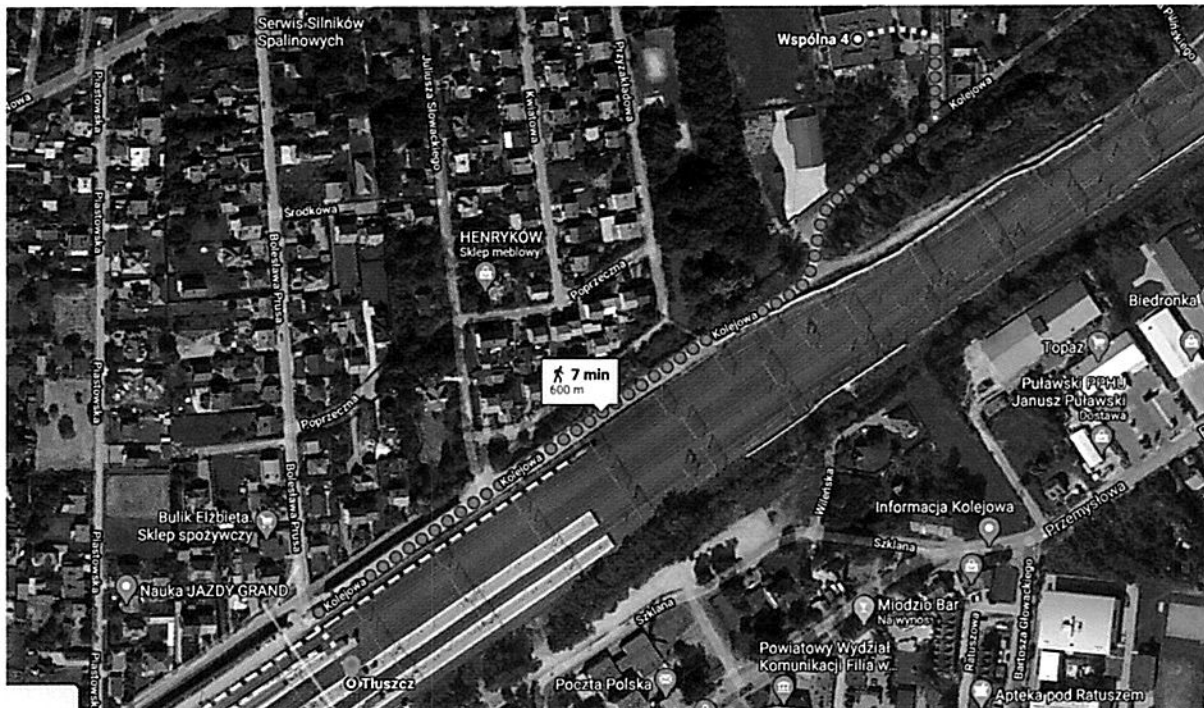
Przyłącze wodociągowe z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej. Przyłącze kanalizacji sanitarnej po wybudowaniu odcinka sieci kanalizacyjnej o długości 193 metrów przez inwestora od ul. Przyszkolowej.

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną: z miejskiej sieci energetycznej.

4) odległość od przystanku komunikacyjnego.

Dworzec kolejowy w Tłuszczu znajduje się w odległości 600 metrów od planowanej inwestycji, co umożliwia dotarcie na przystanek w czasie 7 minut pieszo.



1997

W odległości ok. 1,4 km od terenu planowanej inwestycji znajduje się stadion miejski w Tłuszczu. W odległości ok. 850 metrów od terenu inwestycji znajduje się Hala Sportowa przy Szkole Podstawowej im. Jana Pawła II w Tłuszczu. W odległości ok. 950 metrów od terenu inwestycji znajduje się ogródek jordanowski. Wszystkie te obiekty spełniają wskaźnik określony w art. 17 ust. 4 ustawy posiadając wielokrotnie większą powierzchnię od wymaganych 4m<sup>2</sup> na mieszkańca.

Planowane budynki mają maksymalnie 4 kondygnacje naziemne.  
Planowaną liczbę mieszkańców określono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28m<sup>2</sup>. Oznacza to, że planowana liczba mieszkańców wynosi 198.  
Rada Miejska w Tłuszczu nie ustalała dotychczas lokalnych standardów urbanistycznych.  
Biorąc to wszystko pod uwagę, wnosimy jak na wstępie.

- 1) Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna wraz z załącznikami.
- 2) Zaświadczenie Burmistrza Tłuszcza o możliwości zapewnienia miejsc w Szkole Podstawowej.
- 3) Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 ust. 1-13 ustawy.
- 4) Oświadczenie inwestora, że teren był w przeszłości wykorzystywany jako tereny produkcyjne.
- 5) Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej z dnia 10.01.2022 r.
- 6) Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej z dnia 04.01.2022 r.
- 7) Warunki przyłączenia do sieci kanalizacyjnej z dnia 10.03.2022 r.

Ryszard Dabrowski

Małgorzata Dobrowska