



Stargard, 27.04.2021 r.

RADA MIEJSKA GMINY STARGARD

za pośrednictwem

Prezydenta Miasta Stargardu

ul. Czarnieckiego 17

73-110 Stargard

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 ze zm.)

**ZESPÓŁ BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE WOLNOSTOJĄCEJ,
BLIŹNIACZEJ I SZEREGOWEJ**

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;

Granice terenu objętego wnioskiem i obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 w skali 1:1000 (identyfikator materiału zasobu P.3214.2016.2458).

- 2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;

Od 2540 m² do 3500 m².

- 3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;

Od 25 do 33 mieszkań.

- 4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;

Nie dotyczy.

- 5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;

Teren działki zostanie zagospodarowany zespołem budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno-stojącej, bliźniaczej i szeregowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Budynki zostaną uzbrojone w przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, energetyczne oraz gazowe.

6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;

Najbliższa sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej będące w zasobach MPGK Stargard znajduje się na działce nr 201/2 i tam planowane jest włączenie do sieci przedmiotowej inwestycji. W przypadku przekazania przez prywatnego inwestora sieci wodnej i kanalizacyjnej na rzecz MPGK Stargard zlokalizowanych w działce nr 221/3, przyłączenie nastąpi do przekazanej sieci w najbliższym sąsiedztwie działki inwestycyjnej nr 197.

Siec instalacji gazowej zlokalizowana jest na działce nr 197 i będzie wymagała przebudowy i budowy przyłączy do poszczególnych mieszkań.

Sieć instalacji elektroenergetycznej wraz z przyłączami zostanie zrealizowana przez ENEA w oparciu o kompleksową umowę przyłączeniową.

7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

- a. zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,
- zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze wodociągowe,
zapotrzebowanie na wodę: $33 \times 500 \text{ l/dobę} = 16\,500 \text{ l/dobę}$ dla całej inwestycji;
- zaopatrzenie w energię – projektowane przyłącze elektroenergetyczne,
zapotrzebowanie na energię: $33 \times 12 \text{ kW/dom} = 396 \text{ kW}$ dla całej inwestycji;
- zaopatrzenie w gaz – $33 \times 5 \text{ m}^3/\text{rok} = 165 \text{ m}^3$;
- odprowadzenie ścieków – projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej;
- miejsca postojowe w ilości od 66 do 96, min. 2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- odpady będą segregowane, gromadzone w odpowiednich pojemnikach i wywóz nastąpi zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stargardu.
- b. planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

Zespół budynków jednorodzinnych w zabudowie jednorodzinnej, bliźniaczej i szeregowej:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,30$;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,50$;
- wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż $HZ = 9,0 \text{ m}$;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu – do $6,00 \text{ m}$;

- przekrycie dwuspadowymi dachami o kącie pochylenia połaci 25° - 45°;
- usytuowanie budynków kalenicą równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi wewnętrznej;
- szerokość elewacji frontowej – dom 1 i 2-segmentowy do 15 m, dom 3-segmentowy do 20 m, dom 4-segmentowy do 30 m;

- c. charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

Charakterystyczne parametry techniczne planowanej inwestycji zostały podane w pkt 7a i 7b wniosku.

Planowana inwestycja nie ma negatywnego wpływu na środowisko.

Projektowane przedsięwzięcie nie znajduje się w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zatem 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 nie ma potrzeby sporządzania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.

- 8) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

Działka geod. nr ew. 197, obręb 16. Nr księgi wieczystej SZ1T/00042634/2

Działka geod. nr ew. 201/2, obręb 16. Nr księgi wieczystej SZ1T/00045815/6

Działka geod. nr ew. 221/3, obręb 16. Nr księgi wieczystej SZ1T/00046049/2

Działka geod. nr ew. 221/5, obręb 16. Nr księgi wieczystej SZ1T/00046049/2

- 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;

Nie dotyczy.

- 10) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;

Działka geod. nr ew. 221/3, obręb 16. Nr księgi wieczystej SZ1T/00046049/2

- 11) wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

	PLANOWANA INWESTYCJA	USTALENIA MPZP
rodzaj zabudowy jednorodzinnej	zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa	zabudowa wolnostojąca
minimalna powierzchnia działki budowlanej	120 m ²	min 980 m ²
dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla całej inwestycji	PZ = 0,30	PZmax = 0,20
dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla całej inwestycji	IZ = 0,40	IZmax = 0,30
minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych dla całej inwestycji	TZ = 0,50	TZmin = 0,60
kąt nachylenia połaci	25° – 45°	38° - 45°

- 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;

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego (uchwała nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r.) działka geod nr ewid. 197 w Stargardzie przy ul. Spółdzielczej położona jest na obszarze rezerwy pod tereny miejskich zespołów mieszkaniowych – ETAP I. oznaczona jako teren MM

Zgodnie z zapisami studium tereny miejskich zespołów mieszkaniowych służą przede wszystkim celom mieszkaniowym, a funkcja mieszkalna jest podstawowa, którą należy chronić. W obrębie terenów miejskich zespołów mieszkaniowych należy dążyć do wydzielenia terenów służących wyłącznie celom mieszkaniowym.

Planowana inwestycja polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno-stojącej, bliźniaczej i szeregowej nie jest sprzeczna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego.

Teren objęty inwestycją nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

- 13) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

1) 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;

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Spółdzielczej (dz. nr ew. 221/3).

Planuje się wydzielenie ok. 2 m pasa działki 197 pod poszerzenie jezdni ul. Spółdzielczej – dz. 221/3.

Z przedmiotowej działki numer 197 planuje się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 6,0 m oraz ustanowienie wzajemnej służebności przejścia i przejazdu przez w/w drogę dla dz. drogi wewn. Nr 196/24.

2) 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);

W bezpośrednim sąsiedztwie działki inwestycyjnej nr 197 zlokalizowana jest sieć wodna i kanalizacji sanitarnej umożliwiająca podłączenie przedmiotowej inwestycji.

Na terenie inwestycji planuje się budowę minimum 2 hydrantów naziemnych w ramach budowy sieci wodnej na działce nr 197.

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

W bezpośrednim sąsiedztwie działki inwestycyjnej nr 197 zlokalizowana jest sieć elektroenergetyczna umożliwiająca zasilanie przedmiotowej inwestycji.

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907);

Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości 500 m od przystanku komunikacyjnego Niepodległości-Witkiewicza.

2) w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości 1 500 m od Szkoły Podstawowej nr 6 im. Jana Brzechwy przy ul. Armii Krajowej 1a w Stargardzie, które jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, tj. 9 dzieci ($125 * 7 \%$).

3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Zaświadczenia w załącznikach.

4. 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. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Zespół obiektów sportowych z boiskami, bieżnią sportową, skateparkiem, siłownią zewnętrzną oraz placem zabaw dla dzieci mieści się w Stargardzie przy ul. Armii Krajowej w odległości 1 500 m od planowanej inwestycji mieszkaniowej. Powierzchnia zespołu obiektów sportowych i rekreacyjnych przekracza iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m², tj. 14 100 m² > 500 m².

125 x 4 m² = 500 m² – minimalna wymagana powierzchnia terenów rekreacyjnych.

5. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Maksymalna powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań: 3500 m²

3500 m² / 28 m² = 125

Planowana liczba mieszkańców wynosi około 125 mieszkańców.

Planuje się etapowanie inwestycji w następujący sposób:

- w 2022 r.: 15 domów

- w 2023 r.: 18 domów

Ostateczne etapowanie uzależnione jest od harmonogramu realizacji sieci uzbrojenia terenu.

Przy realizacji inwestycji zachowana będzie zgodność z lokalnymi standardami miasta poprzez użyte materiały oraz rozwiązania wg katalogu nawierzchni oraz mebli miejskich.

Załączniki:

1. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, wraz z planem zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 oraz wizualizacje, rysunki i opis charakteryzujące proponowaną zabudowę.
2. Oświadczenie inwestora o braku kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
3. Zaświadczenie prezydenta miasta Stargard o możliwości przyjęcia nowych uczniów do Szkoły Podstawowej nr 6 w Stargardzie.
4. Zaświadczenia osoby sporządzającej koncepcję urbanistyczno-architektoniczną – zgodnie z art. 6 ust. 4 ustawy.
5. Licencję mapy z identyfikatorem zasobu geodezyjnego mapy nr P.3214.2016.2458.
6. Wniosek wraz z załącznikami na płycie CD

Działając jako komplementariusz reprezentujący
WIZART spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością
spółkę komandytową

PREZES ZARZĄDU
WIZART SP. Z O.O.

Piotr Bujnowski
Piotr Bujnowski