

Jawor dnia 15.01.2019 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowej
ul. Moniuszki 1
59-400 Jawor

Rada Miejska w Jaworze
za pośrednictwem Burmistrza Miasta Jawor
ul. Rynek 1
59-400 Jawor

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WRAZ Z INWESTYCJAMI
TOWARZYSZĄCYMI**

na podstawie art.7, ust.1 Ustawy z dnia 05 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* - Dz.U.poz.1496

NAZWA I ADRES INWESTYCJI: „Budowa mieszkań w systemie lokatorskim na oś. Słowiańskim w Jaworze”- Jawor dz. nr 158, obręb nr 3 „Łany”

INWESTOR: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Jaworze, 59-400 Jawor, ul. Moniuszki 1

POZ.1. OKREŚLENIE OBSZARU INWESTYCJI - wg art.7, ust.7, pkt 1 i 8

Inwestycja planowana jest na działce geodezyjnej nr 158, obręb 3 Łany w Jaworze przy ul. Księżnej Agnieszki, nr Księgi Wieczystej LE1J/00019667/3.
Działka o powierzchni 7 590,0 m².

1.1. Obecne zagospodarowanie terenu

Przedmiotowy teren w ewidencji gruntów oznaczony jest symbolem Bp i jest to zurbanizowany teren niezabudowany.

POZ.2. WSKAZANIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ I LICZBY MIESZKAŃ

2.1. Powierzchnia użytkowa - wg art.7, ust.7, pkt 2 - PUM = 3167,0 m²

- a). planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - Pumin. - 3 000,0 m²,
- b). planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - Pumax - 3 300,0 m²,

2.2. Liczba mieszkań - wg art.7, ust.7, pkt 3 - N = 60 mieszkań,

- a). planowana minimalna liczba mieszkań - Nmin. - 56,
- b). planowana maksymalna liczba mieszkań - Nmax - 64,

2.3. Dane uzupełniające

LP	POWIERZCHNIA	WIELKOŚĆ
1	Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)	3167,0 m ²
2	Razem - powierzchnia wewnętrzna (Pw)	ok. 4,6 tys. m ²
3	Średnia wielkość mieszkania	ok. 53,0 m ²
4	Powierzchnia zabudowy (Pz)	1 140,0 m ²
5	Powierzchnia całkowita (Pc)	4 561,0 m ²
6	Kubatura budynku (V)	ok. 15 tys. m ³

POZ.3. ZAKRES INWESTYCJI PRZEZNACZONY NA DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWĄ LUB USŁUGOWĄ - wg art.7, ust.7, pkt 4 - nie dotyczy

POZ.4. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

4.1. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu - wg art.7, ust.7, pkt 6;

Planowana inwestycja mieszkaniowa ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej. Pełne uzbrojenie występuje w ul. Królowej Marysieńki. Do projektowanego budynku zostaną wykonane przyłącza wg technicznych warunków przyłączenia wydanych przez uprawnione instytucje.

4.2. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej - media - wg art.7, ust.7, pkt 7a

- zapotrzebowanie na wodę - **150 dm³/ mieszkańca x dobę** ,
- odprowadzanie ścieków - w ilości j.w. do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ul. Królowej Marysieńki, na podstawie zapewnienia i technicznych warunków przyłączenia wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Jaworze,
- zapotrzebowanie na energię - na jedno mieszkanie przewiduje się średnią moc wielkości **12 kW**.
- ogrzewanie budynku – zdalaczynne, z kotłowni miejskiej. W budynku będzie zabudowany węzeł ciepły.

4.3. Sposób zagospodarowania odpadów - wg art.7, ust.7, pkt 7a

Odpady komunalne, typowe dla gospodarstw domowych będą segregowane i zbierane w zamykanych pojemnikach zlokalizowanych na wydzielonym, utwardzonym i ogrodzonym boksie, przy wjeździe na działkę. Boks oddalony od granicy działki o **3 m**, natomiast od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi o **10 m**.

4.4. Niezbędna liczba miejsc postojowych - wg art.7, ust.7, pkt 7a

Na terenie/ działce inwestora przewidziano miejsca dla **93** samochodów osobowych, w tym **6 m.p.** dla osób niepełnosprawnych ruchowo. Odległość miejsc postojowych od granicy i okien zgodnie z warunkami technicznymi. Wskaźnik ilości miejsc na jedno mieszkanie wynosi **1,55 m.p.** Do bilansu nie wliczono miejsc postojowych przy ul. Królowej Marysieńki.

POZ.5. OKRESLENIE ZMIAN W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU - wg art.7, ust.7, pkt 5/ PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU - wg art.7, ust.7, pkt 7b

W związku z tym, że przedmiotowy teren jest zurbanizowanym terenem niezabudowanym (oznaczony w ewidencji gruntów symbolem Bp), planowany sposób zagospodarowania terenu, opisany poniżej, jest jednocześnie zmianą w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu.

5.1. Projektowana zabudowa

Budynek mieszkalny wielorodzinny, czterokondygnacyjny, z dachem płaskim, dwoma klatkami schodowymi z windą w każdej klatce. W budynku zaprojektowano mieszkania 2 i 3-pokojowe, z balkonami. Budynek podpiwniczony, z komórkami lokatorskimi, pomieszczeniami do przechowywania wózków dziecięcych i rowerów w każdej klatce schodowej, pomieszczeniem gospodarczym z węzłem sanitarnym oraz pomieszczeniem technicznym na węzeł cieplny i wodomierz główny.

5.2. Nowe elementy zagospodarowania terenu, w związku z planowaną zabudową:

- a). ciągi pieszo-jezdne,
- b). parkingi w postaci zatok postojowych o nawierzchni z kostki betonowej
- c). zieleń rekreacyjna w postaci trawników, krzewów i drzew ozdobnych,
- d). mała architektura - ławki, kosze na śmieci, lampy oświetleniowe zewnętrzne,
- e). plac zabaw dla dzieci.
- f). uzbrojenie podziemne jak przyłącza mediów do budynku:
 - przyłącza wody,
 - przyłącza kanalizacji sanitarnej,
 - przyłącza kanalizacji deszczowej,
 - przyłącze ciepłne,
 - przyłącze energii elektrycznej i WIZ (wewnętrzna instalacja zasilająca)
 - przyłącze telekomunikacyjne, światłowodowe,
- g). instalacja zewnętrzna odwodnienie terenu,
- h). instalacja oświetlenia terenu i zasilania szlabanu,

Szczegółowy sposób zagospodarowania terenu przedstawia załączona do wniosku koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

POZ.6. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI ORAZ DANE CHARAKTERYZUJĄCE JEJ WPŁYW NA ŚRODOWISKO - wg art.7, ust.7, pkt 7c

6.1. Parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej

LP	PARAMETR	WIELKOŚĆ
1	Długość budynku (L)	71,62 m
2	Szerokość budynku (B)	16,76 m
3	Powierzchnia zabudowy (Pz)	1 140.0 m ²
4	Wysokość budynku (H)	ok. 14.5 m
5	Kubatura obiektu (V)	ok. 15 tys. m ³
6	Liczba kondygnacji	IV kondy. nadziemne

6.2. Wpływ inwestycji na środowisko

Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie wprowadza szczególnych zakłóceń w ekologicznej charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Inwestycja jest zgodna z ustaleniami "Studium..." i nie zalicza się do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć jego stan – zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z późniejszymi zmianami.

Dla planowanej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach - 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 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479);

POZ.7. OKREŚLENIE RELACJI Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP)/ WSKAZANIE, W JAKIM ZAKRESIE PLANOWANA INWESTYCJA NIE UWZGLĘDNIĄ USTALEŃ MPZP - wg art.7, ust.7, pkt 11

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - Uchwała Rady Miejskiej w Jaworze Nr XXI/125/2016 z dnia 3 lutego 2016 r. oraz Uchwała Nr XXII/134/2016 z dnia 24 lutego 2016 r., dla tego terenu przewiduje funkcję budownictwa mieszkaniowego, wielorodzinnego z ograniczeniem wysokości budynków do maksymalnie 12 m i do 3 - liczby kondygnacji nadziemnych części budynków.

W przypadku liczby kondygnacji i wysokości, planowana zabudowa mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń obowiązującego MPZP - zgodnie z art.7, ust.7, pkt 11.

Zgodność planowanej inwestycji z ustaleniami MPZP nie jest wymagana - art.5, ust.3.

POZ.8. WYKAZANIE BRAKU SPRZECZNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I UCHWAŁĄ O UTWORZENIU PARKU KULTUROWEGO - wg art.7, ust.7, pkt 12

8.1. Zgodność ze "Studium uwarunkowań i ..."

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora z późniejszymi zmianami z roku 2015, przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem **MU**. Wg pkt 2.2. "Studium..." symbol MU oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej tj.: *"dominującym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa"*.

Funkcja projektowanego zamierzenia inwestycyjnego jest zgodna z zapisami "Studium..."

"Zasady zagospodarowania:

- a). *dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, jako lokali użytkowych w zabudowie mieszkaniowej lub jako samodzielne obiekty - nie przewiduje się lokalizacji usług - brak sprzeczności,*
- b). *dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, przy czym dążyć należy do jej adaptacji na zabudowę mieszkaniową lub usługową o nieuciążliwym charakterze - nie dotyczy - brak sprzeczności,*
- c). *dopuszcza się wydzielanie dróg publicznych i wewnętrznych - projekt przewiduje budowę ul. Władysława Łokietka jako drogi publicznej oraz budowę drogi wewnętrznej na terenie działki inwestora - brak sprzeczności,,*
- d). *dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie terenowej, wbudowanej w inne obiekty lub w formie garaży o maksymalnie wysokości zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej - na terenie zaprojektowano 93 m.p. (miejsca postojowe) w formie zatok parkingowych - brak sprzeczności,*
- e). *dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - projektowany budynek będzie przyłączony do niezbędnych dla jego funkcjonowania mediów - brak sprzeczności,*
- f). *dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, zieleni izolacyjnej - jak w koncepcji na rysunku planu zagospodarowania przestrzennego - brak sprzeczności,*
- g). *zaleca się wyznaczenie wydzielonych terenów zieleni urządzonej, skwerów, placów zabaw, zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego oraz terenów i placów publicznych ogólnodostępnych - dla planowanej zabudowy wielorodzinnej przewidziano plac zabaw oraz zielone tereny rekreacyjne - brak sprzeczności,*
- h). *zaleca się zabudowę o wysokości od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy jednoczesnym dostosowaniu wysokości nowej zabudowy do wysokości zabudowy ją otaczającej - otaczająca, najbliższa sąsiednia zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna posiada 5 kondygnacji nadziemnych. Są to budynki zlokalizowane w zabudowie zwartej, rozplanowanej wzdłuż ul. Królowej Marysieńki, naprzeciwko planowanej zabudowy - brak sprzeczności ze "Studium..." - art.12, ust.1.*
- i). *dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się minimalną powierzchnię nowych*

- działek na 700 m² - przedmiotowa działka ma powierzchnię 7 590,0 m².- brak sprzeczności,
- j). ustala się wskaźniki intensywności zabudowy na 0,2-0,6 - projektuje się zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną o wskaźniku intensywności $W_{iz} = 4561/7590 = 0,60$ - brak sprzeczności,,
- k). dla lokalizacji nowej zabudowy udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30% powierzchni na działkach pod zabudowę mieszkaniową i usługową - w projektowanym założeniu mieszkaniowym powierzchnia terenu biologicznie czynnego wynosi 2 966,0 m², co stanowi 39% powierzchni działki - brak sprzeczności,
- l). wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych zaleca się lokalizację zabudowy wielorodzinnej z usługami w parterach budynku z udziałem usług nie mniej niż 25% powierzchni użytkowej w budynku" - projektowana zabudowa mieszkaniowa nie jest lokalizowana wzdłuż głównego ciągu pieszego - brak sprzeczności ze Studium...

Z powyższej analizy porównawczej wynika, że planowana inwestycja mieszkaniowa na przedmiotowym terenie, nie jest sprzeczna z ustaleniami i zapisami "Studium..."

8.2. Zgodność z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Rada Miejska Jawora nie podjęła uchwały o utworzeniu parku kulturowego dla tego terenu. Wykazanie braku sprzeczności w tym przypadku jest bezprzedmiotowe.

POZ.9. WYKAZANIE, ŻE INWESTYCJA ODPOWIADA STANDARDOM PRZEWIDZIANYM PRZEZ USTAWĘ - wg art.7, ust.7, pkt 13

9.1. Dostęp do drogi publicznej – inwestycja ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, pełniącej jednocześnie funkcję drogi pożarowej, - ul. Marysieńki. Ulica o szerokość jezdni min. 6 m. Spełniony warunek art.17, ust.1 pkt 1 Ustawy.

9.2. Dostęp do mediów – inwestycja ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej. Pełne uzbrojenie występuje w ul. Królowej Marycieński, czyli spełniony jest warunek art.17, ust.1. pkt 2 i 3.

9.3. Dostęp do komunikacji masowej – inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości ok. 300 m od przystanku autobusowego komunikacji miejskiej. Odległość mniejsza od 1000 m, czyli spełniony warunek art.17, ust.2, pkt 1

9.4. Sąsiedztwo placówki edukacyjnej - szkoła podstawowa zlokalizowana jest w odległości ok. 1500 m, a przedszkole w odległości ok. 1200 m od planowanej inwestycji mieszkaniowej. Odległości do placówek edukacyjnych są mniejsze od 3000 m, czyli spełniony jest warunek art. 17, ust. 2, pkt 2 a i b.

9.5. Dostęp do urządzonych terenów wypoczynku

Planowana inwestycja mieszkaniowa sąsiaduje z krytą pływalnią Słowianka, zapewniając tym samym mieszkańcom dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji. Basen znajduje się w odległości mniejszej niż 3000 m, co wypełnia warunek art.17, ust.4 Ustawy.

arch. Krzysztof J. Chamielec
upr. nr 33/88/Lw
w specjalności architektonicznej
bez ograniczeń

od strony technicznej wniosek opracował:

arch. Krzysztof J. Chamielec
nr upr. 33/88/Lw w spec. architektonicznej
podstawa: §4 ust. 1 i 2, §7 i §13 ust. 1. pkt 1
w zakresie: BEZ OGRANICZEŃ