

MURBUD DEVELOPER SP. JAWNA
CYMBORSKI, RACZYŃSKI
UL. MODRA 86A/3, 71-220 SZCZECIN

(AM)

8.03.22
fud

Police, 3.03.2022r.

29.11.2022

Urząd Miejski w Policach	
wpl. dnia	03. 03. 2022
Przydzielono	MA kop B1, B2, B3
znak	

RADA GMINY POLICE

za pośrednictwem

Burmistrza Polic

Ul. Stefana Batorego 3, 72-010 Police

WNIOSEK

O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Powołując się na przepisy ustawy z dnia 5.07.2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,

**Murbud Developer sp. jawna Cymborski, Raczyński,
71-220 Szczecin ul. Modra 86a/3**

zglasza wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, położonej w Policach, na terenie działek ewidencyjnych o identyfikatorach:
321104_4.0008.2381/3; 321104_4.0008.2381/4, polegającej na budowie Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem oraz infrastrukturą techniczną.

Dane o zamierzonej inwestycji:

1. Granice terenu objętego wnioskiem wraz z obszarem na który planowana inwestycja będzie oddziaływać, zostały oznaczone na aktualnej mapie dla celów projektowych w skali 1:500. **Obszar oddziaływania projektowanego budynku zawiera się w granicach działek inwestycyjnych.**
2. określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań: **minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań- 2000m²; maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań 2600m²**
3. określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań: **minimalna ilość mieszkań 48, maksymalna 72**
4. określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową- **nie przewiduje się lokali na działalność handlową ani usługową**
5. określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu: **teren przeznaczony pod inwestycję jest ogrodzony, niezagospodarowany. Wzdłuż ogrodzenia od strony południowej występują nasadzenia klonów a od strony południowo-wschodniej zespół drzew liściastych przy fragmencie betonowego utwardzenia. Przez działki przebiegają zewnętrzne instalacje wodociągowe a do działki 321104_4.0008.2381/4 doprowadzone jest przyłącze energetyczne.**

Zmiana w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, polega na: rozbiórce betonowego utwardzenia; likwidacji ogrodzenia od strony działki drogowej; demontażu/przełożeniu istniejącego uzbrojenia terenu kolidującego z planowaną zabudową; wycince drzew kolidujących z zabudową; budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z garażem zamkniętym w poziomie parteru; zewnętrznymi stanowiskami postojowymi usytuowanymi wzdłuż granicy z działką drogową; wjazdem do garażu oraz dojazdem do pomieszczenia gospodarczego, stanowiących strefę ruchu kołowego; chodnikami stanowiącymi strefę ruchu pieszego; infrastrukturą techniczną: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetyczną i teletechniczną oraz gazową. Planuje się wyposażyć budynek w alternatywne źródła energii: panele fotowoltaiczne, pompy ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń. Wokół budynku planuje się tereny zieleni urządzonej.

6. analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu: W działce drogowej nr 2381/2 dr przebiega sieć gazowa, kanalizacji deszczowej, energetyczna oraz projektowana jest sieć wodociągowa objęta uzgodnieniem ZUDP nr 530.2021. Do działki inwestycyjnej 321104_4.0008.2381/4 doprowadzone jest przyłącze energetyczne. W działce drogowej nr 3270/7 dr przebiega sieć kanalizacji sanitarnej a w działkach nr: 2675/1 dr i 2735/2 dr sieć wodociągowa. W działce nr 3061 dr przebiegają sieci: gazowa, energetyczna, wodociągowa i teletechniczne oraz projektowana jest sieć wodociągowa objęta uzgodnieniem ZUDP nr 160.2019.

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:

- **zapotrzebowanie na wodę: ok. 160 litrów/osobę na dobę. Zasilanie z projektowanej sieci wodociągowej**
- **ścieki sanitarne w ilości ok. 144 litrów/osobę na dobę odprowadzane do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej**
- **zapotrzebowanie w gaz ok. 20 000 m³/rok**
- **zaopatrzenie w ciepło - źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna, pompy ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń**
- **zapotrzebowanie na energię elektryczną ok. 250 kW: zasilanie z istniejącego przyłącza energetycznego**
- **wody opadowe odprowadzane do projektowanej kanalizacji deszczowej lub na teren własny nieruchomości**
- **niezbędna liczba miejsc postojowych- 57**
- **sposób zagospodarowania odpadów- wyodrębnione pomieszczenie w budynku na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych. Selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania i wywóz transportem specjalistycznym**

b. planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:

- przeznaczenie terenu: budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem i infrastrukturą techniczną
 - nieprzekraczalna linia zabudowy- 5,0m od granicy z działką drogową. Dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy części obiektu, nie więcej niż 1,5 m
 - Budynek czterokondygnacyjny, w poziomie parteru z garażem zamkniętym wraz z pomieszczeniami technicznymi i pomieszczeniem na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych
 - Kryty dachem płaskim, stropodachem lub dachem stromym, o kącie nachylenia do 45°, równoległy do elewacji frontowej
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 15% powierzchni tereny inwestycyjnego
 - maksymalna powierzchnia zabudowy max. 70% powierzchni terenu inwestycyjnego
 - wysokość budynku do 16,0m n.p.t.
 - c. charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:
 - Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci
 - Odprowadzenie ścieków bytowych – przyłączenie do miejskiej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci
 - Zasilenie w energię elektryczną- z istniejącego złącza, na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Dodatkowe źródło w formie paneli fotowoltaicznych
 - Zasilenie w gaz – przyłączenie do sieci gazowej na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci
 - Zaopatrzenie w ciepło – system ogrzewania zasilany: paliwem gazowym, płynnym, energią elektryczną lub pompami ciepła
 - odprowadzenie wód opadowych- do sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie na grunt na terenie własnej działki
 - Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. nr 199, poz.1227) i nie znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. nr 257, poz. 2573, z późn. zm.)
 - Inwestycja nie wpłynie na pogorszenie się warunków środowiska naturalnego.
8. wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: **inwestycja planowana na działkach o identyfikatorach: 321104_4.0008.2381/3 (KW nr SZ2S/00044664/1); 321104_4.0008.2381/4 (KW nr SZ2S/00045092/7), o łącznej powierzchni 2062m².**
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: **infrastruktura techniczna nie jest planowana na nieruchomościach będących własnością prywatną**

10. wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona: infrastruktura techniczna planowana jest na działkach drogowych: **321104_4.0008.2381/2; 321104_4.0008.3270/7; 321104_4.0008.3270/6; 321104_4.0008.3270/9; 321104_4.0008.3183; 321104_4.0008.2735/2; 321104_4.0008.3061; 321104_4.0010.2675/1**
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:
 - a. **działka o identyfikatorze nr 321104_4.0008.2381/3- objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pn.: „Port II”, uchwała nr XL/304/09 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29.05.2009r. Znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 12Prt 05 MWU. Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń w zakresie: wysokości zabudowy (max. 14m); wymagań parkingowych (wskaźnik miejsc parkingowych min. 1,2 miejsca na mieszkanie); ogrzewanie – scentralizowany system ciepłowniczy, zasilany z ciepłowni PEC i z ZCH ‘Police’ S.A. (brak możliwości przyłączenia)**
 - b. **działka o identyfikatorze nr 321104_4.0008.2381/4- objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pn.: „Nabrzeżna- Kresowa”, uchwała nr XXXI/210/2020 Rady Miejskiej w Policach z dnia 30.06.2020r. Znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MN, U. Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń w zakresie: przeznaczenia terenu- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczalną funkcją usługową; powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki; wskaźnika intensywności zabudowy – 0,3÷1,35; wysokości zabudowy – 2÷3 kondygnacji – do 12,0m; dachy przestrzenne symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°; powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki; w zakresie wskaźników liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych – 2 miejsca postojowe /1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych, w tym w garażu; w zakresie kolorystyki obiektów stosowanie kolorów w odcieniach: brązu, beżu, szarości, grafitu, ecru, bieli, ceglastej czerwieni oraz naturalnych kolorów materiałów budowlanych;**
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: **w Uchwale nr VI/47/2015 Rady Miejskiej w Policach z dnia 31.03.2015r. w sprawie przyjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Police, teren inwestycji położony w strefie P 1MU- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, zespołu usług nieuciążliwych. Planowana inwestycja jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.**

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

a. teren inwestycji 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; **Teren inwestycyjny posiada bezpośredni dostęp do działki drogowej o identyfikatorze 321104_4.0008.2381/2, w planie zagospodarowania przestrzennego (2003_85_stare_police) oznaczonej symbolem 11KD-Ulica klasy dojazdowej. Droga gminna. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczenia 12,0 m, Przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu po 3,0 m; chodniki od strony zabudowy i usług. Możliwość pełnego uzbrojenia miejskiego.**
- 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 2020 r. poz. 2028);
- zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej- **przyłącze energetyczne zlokalizowane przy granicy działki**

b. Inwestycję mieszkaniową zaplanowano:

- w odległości nie większej niż 1000 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400): **najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest przy ulicy Grunwaldzkiej 12, w odległości 500m**
- w odległości nie większej niż 3000 m, od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej: **najbliższa Szkoła podstawowa nr 1 zlokalizowana przy ulicy Sikorskiego 8, w odległości około 800m. Liczba dzieci, stanowiących nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji to sześćcioro dzieci.**
- Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta). **Zaświadczenie z dnia 21.02.2022r. wydane przez Urząd Miejski w Policach.**

c. 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: **w odległości około 500m zlokalizowany jest Ośrodek Sportu i Rekreacji, przy ulicy Siedleckiej. Wymagana minimalna powierzchnia terenu rekreacji i sportu, wg wskaźnika powinna wynosić 324m². Ośrodek Sportu i Rekreacji posiada powierzchnię 6,3181ha**

d. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

projektuje się budynek 4 kondygnacyjny

- Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. **Liczba mieszkańców gminy Police wynosi 36 798 osób (stan na dzień 31.12.2021r.)**

- Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m². **Planowana liczba mieszkańców, wg wskaźnika to 81 osób.**
 - e. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.
 - f. Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Z poważaniem


DYREKTOR
Roman Cymborski

W załączeniu

1. Oświadczenie do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
2. Zaświadczenie z dnia 21.02.2022r. wydane przez Urząd Miejski w Policach.
3. Pismo PEC S.A. w Policach z dnia 22.02.2022r.- o braku możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej.
4. Projekt koncepcyjny- część graficzna