



J. T. Asplund
09.08.2022
Żuromin, dnia 29 sierpień 2022 r.

Przedsiębiorstwo Budowlane „DOMEX” Spółka z o.o.
DEVELOPER SPÓŁKA KOMANDYTOWA
ul. Targowa 21
09-300 Żuromin

reprezentowane przez:

Jolanta Dębska

Biuro Obsługi Nieruchomości „Dębscy”

09-300 Żuromin, ul. Wschodnia 17

URZĄD GMINY I MIASTA
w Żurominie
WPLYNEŁO

01 WRZ 2022

Nr sprawy

Do

Rady Miejskiej w Żurominie

za pośrednictwem

Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin

Pl. Piłsudskiego 3

09-300 Żuromin

**MODYFIKACJA WNIOSKU
Z DNIA 24 MAJA 2022 R.
O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ DOTYCZĄCEGO BUDYNKU
MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z LOKALAMI
USŁUGOWYMI W PARTERZE**

Działając w imieniu i na rzecz Przedsiębiorstwa Budowlanego „DOMEX” Spółka z o.o. Deweloper Spółka Komandytowa z siedzibą w Żurominie zwanej dalej „Inwestorem”, w związku ze złożonym wnioskiem z dnia 24 maja 2022 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze o pięciu kondygnacjach użytkowych nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej o przeznaczeniu na piwnice lokatorskie, pomieszczenia techniczne i porządkowe na terenie działek o numerze ewidencyjnym 2998/4, 2999/9, 2999/10 i 812/13 położonych w Żurominie przy ulicy Zamojskiego, uwzględniając doprecyzowanie w.w. wniosku z dnia 15 czerwca 2022 roku niniejszym:

1. Inwestor składa modyfikację przedmiotowego wniosku, w ten sposób, że w pkt. 1 wniosku na str. 2 brzmienie zdań, tj.:

*Określenie granic terenu objętego wnioskiem przedstawione zostało na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej **załącznik nr 2** do niniejszego wniosku.*

Teren objęty wnioskiem jest częścią działek nr ew. 2998/4, 2999/9, 2999/10 i 812/13. Granice tego terenu pokrywają się z granicami działek numer ewidencyjny 2998/4, 2999/9, 2999/10 i 812/13.

Załącznik graficzny nr 1 jest kopią mapy zasadniczej w skali 1:1000 dla działek nr ewidencyjny 2998/4, 2999/9, 2999/10 i 812/13 – terenu objętego wnioskiem.

Zastępuje się następującym brzmieniem:

Określenie granic terenu objętego wnioskiem przedstawione zostało na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej **załącznik nr 2** do niniejszego wniosku.

Teren objęty wnioskiem to działki nr ewidencyjny 2998/4, 2999/9, 2999/10 i 812/13. Granice terenu objętego wnioskiem pokrywają się z granicami działek o numerze ewidencyjnym 2998/4, 2999/9, 2999/10 i 812/13.

Załącznik graficzny nr 1 jest kopią mapy zasadniczej w skali 1:1000 dla działek nr ewidencyjny 2998/4, 2999/9, 2999/10 i 812/13 – terenu objętego wnioskiem.

2. Inwestor składa modyfikację przedmiotowego wniosku, w ten sposób, że pkt. 5 akapit 5 wniosku dotyczącego określenia zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu (art. 7 ust. 7 pkt.5 ustawy) na str. 3 o brzmieniu, tj.:

Zjazdy z terenu inwestycji mieszkaniowej na ul. Zamojskiego pozostaną bez zmiany jego dotychczasowej geometrii. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej wykorzystane zostaną istniejące dwa zjazdy bezpośrednio prowadzące na ul. Zamojskiego. Dodatkowo droga wewnętrzna od strony północno – wschodniej połączona została z drogami wewnętrznymi osiedla „Zielona” które prowadzą na ulicę Zieloną.

Zastępuje się następującym brzmieniem:

Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej wykorzystane zostaną istniejące dwa zjazdy bezpośrednio prowadzące na ul. Zamojskiego. Zjazdy te pozostaną bez zmiany, dotychczasowe parametry zjazdów tj. ich szerokość oraz łuki pozostaną bez zmian. Zjazdy zostały utwardzone kostką „Polbruk”. Dodatkowo droga

wewnętrzna od strony północno – wschodniej połączona została z drogami wewnętrznymi osiedla „Zielona” które prowadzą na ulicę Zieloną.

3. Inwestor składa modyfikację przedmiotowego wniosku, w ten sposób, że w pkt. 7 ad. b) w charakterystyce projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu w ostatnim akapicie na str. 7 posiadającym brzmienie, tj.:

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu zostały przedstawione w formie graficznej w załączniku nr 3 do niniejszego wniosku.

Zastępuje się następującym brzmieniem:

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu zostały przedstawione w formie graficznej w załączniku nr 4 do niniejszego wniosku.

4. Inwestor uzupełnia modyfikację przedmiotowego wniosku, w ten sposób, że pkt. 7 Ad. c) wniosku w tabeli określające parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej na str. 8 w treści opisanej jako parametry techniczne dotyczące budynków uzupełnia się informację o geometrii dachów tj.:

Dla większej czytelności ponownie załączam część tabeli określające parametry techniczne budynku:

Parametry techniczne dotyczące budynków:	Wartość:
▪ Liczba lokali mieszkalnych	74
▪ Liczba lokali usługowych	3
▪ Powierzchnia użytkowa mieszkań	do ok. 3,60 tys. m ²
▪ Powierzchnia użytkowa lokali usługowych	do ok. 0,40 tys. m ²
▪ Kubatura	do ok. 18,00 tys. m ³
▪ Powierzchnia całkowita	do ok. 6,30 tys. m ²
▪ Liczba kondygnacji nadziemnych	5
▪ Liczba kondygnacji podziemnych	1
▪ Wysokość budynku	do 18,00 m
▪ Długość budynku	64,60 m
▪ Największa szerokość budynków	28,0 m

Zastępuje się następującym brzmieniem:

Parametry techniczne dotyczące budynków:	Wartość:
▪ Liczba lokali mieszkalnych	74
▪ Liczba lokali usługowych	3
▪ Powierzchnia użytkowa mieszkań	do ok. 3,60 tys. m ²
▪ Powierzchnia użytkowa lokali usługowych	do ok. 0,40 tys. m ²
▪ Kubatura	do ok. 18,00 tys. m ³
▪ Powierzchnia całkowita	do ok. 6,30 tys. m ²
▪ Liczba kondygnacji nadziemnych	5
▪ Liczba kondygnacji podziemnych	1
▪ Wysokość budynku	do 18,00 m
▪ Długość budynku	64,60 m
▪ Największa szerokość budynków	28,0 m
▪ Geometria dachów	Dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej min. 16°

5. Inwestor składa modyfikację przedmiotowego wniosku, w ten sposób, że pkt. 7 Ad. c) wniosku w treści określającej dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko w pkt. a i pkt. c na str. 8 i ostatnim akapicie na str. 9 posiadającym brzmienie, tj.:

a. zapotrzebowanie wody, sposób odprowadzania ścieków:

- woda z istniejącej sieci wodociągowej publicznej spełniająca standardy wody pitnej,
- ścieki socjalno-bytowe odprowadzane do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków;

c. rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów:

- odpady stałe socjalno - bytowe będą składowane w typowych metalowych kontenerach na odpady stałe zmieszane oraz w pojemnikach do zbiórki selektywnej,
- odpady płynne (socjalno – bytowe) będą odprowadzane krytą kanalizacją do sieci kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków;

oraz ostatni akapit:

Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej na terenie działek nr 2998/4, 2999/9, 2999/10 nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach

inwestycji polegającej na zabudowie mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą – teren objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha na obszarach poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody (§ 3.1 pkt. 55 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839)) oraz parkingi samochodowe o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach poza obszarami objętymi formami przyrody (§ 3.1 pkt. 58 w.w. rozporządzenia).

Zastępuje się następującym brzmieniem:

b. zapotrzebowanie wody, sposób odprowadzania ścieków:

- woda z istniejącej sieci wodociągowej publicznej spełniająca standardy wody pitnej,
- ścieki bytowe odprowadzane do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków;

c. rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów:

- odpady stałe komunalne będą składowane w typowych metalowych kontenerach na odpady stałe zmieszane oraz w pojemnikach do zbiórki selektywnej,
- odpady płynne (bytowe) będą odprowadzane krytą kanalizacją do sieci kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków;

oraz ostatni akapit:

Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej na terenie działek nr 2998/4, 2999/9, 2999/10 i 812/13 nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji polegającej na zabudowie mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą – teren objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha na obszarach poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody (§ 3.1 pkt. 55 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839)) oraz parkingi samochodowe o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach poza obszarami objętymi formami przyrody (§ 3.1 pkt. 58 w.w. rozporządzenia).

- 6.** Inwestor składa modyfikację przedmiotowego wniosku, w ten sposób, że pkt. 11 w akapicie czwartym wniosku dotyczącym planowanej liczby mieszkańców na str. 11 posiada brzmienie, tj.:

Dla większej czytelności ponownie załączam cały pkt. 11 wniosku:

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr 149/XVII/20 Rady

Miejskiej w Żurominie z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin (ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 16.04.2020 r., poz. 4674) w zakresie:

- wysokości zabudowy i liczby kondygnacji,
- wskaźnika wyposażenia terenu w liczbę miejsc do parkowani.

Działki o nr ew. 2998/4, 2999/9, 2999/10 i 812/13 leżą na terenie oznaczonym w wyżej przywołanej uchwale symbolem 17MWw. Zgodnie z § 22 ust.1 pkt. 1 powyższej uchwały dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym 17MWw ustalone zostało przeznaczenie podstawowe tego terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej.

Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniowysokiej.

Zgodnie z § 22 ust.1 pkt. 7 lit. a) powyższej uchwały, dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 17MWw ustalono, że wysokość budynków przeznaczenia podstawowego wynosi max. 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15 m;

Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje wykonanie budynków o 5 kondygnacjach nadziemnych, o wysokości budynku do 17,6 m.

Zgodnie z §12 ust. 1 pkt. 7 lit. c) powyższej uchwały dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 17MWw ustalono, że minimalny wskaźnik wyposażenia tego terenu w liczbę miejsc do parkowania, zapewniający zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów wynosi 1,1 miejsca na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie. Takie założenie jest zgodne z §3 Uchwały Nr 299/XLI/22 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie Miasta Żuromin.

Zastępuje się następującym brzmieniem:

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr 149/XVI/20 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin (ogłoszonego w

Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 16.04.2020 r., poz. 4674) w zakresie:

- wysokości zabudowy, liczby kondygnacji i geometrii dachu,
- wskaźnika wyposażenia terenu w liczbę miejsc do parkowani.

Działki o nr ew. 2998/4, 2999/9, 2999/10 i 812/13 leżą na terenie oznaczonym w wyżej przywołanej uchwale symbolem 17MWw. Zgodnie z § 22 ust.1 pkt. 1 powyższej uchwały dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym 17MWw ustalone zostało przeznaczenie podstawowe tego terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej.

Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej.

Zgodnie z § 22 ust.1 pkt. 7 lit. a) powyższej uchwały, dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 17MWw ustalono, że wysokość budynków przeznaczenia podstawowego wynosi max. 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 15 m o połaciach dachu - na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu 25⁰ do 45⁰.

Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje wykonanie budynków o 5 kondygnacjach nadziemnych, o wysokości budynku do 18,0 m i minimalnym kącie nachylenia połaci dachowej 16⁰.

Zgodnie z §12 ust. 1 pkt. 7 lit. c) powyższej uchwały dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 17MWw ustalono, że minimalny wskaźnik wyposażenia tego terenu w liczbę miejsc do parkowania, zapewniający zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów wynosi 1,1 miejsca na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie. Takie założenie jest zgodne z §3 Uchwały Nr 299/XLI/22 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie Miasta Żuromin.

7. Inwestor składa modyfikację przedmiotowego wniosku, w ten sposób, że pkt. 12 w akapicie pierwszym wniosku na str. 11 posiada brzmienie, tj.:

Teren działek o numerze ewidencyjnym 2998/4, 2999/9, 2999/10 i 812/13, gdzie planuje się realizację inwestycji mieszkaniowej, znajduje się na obszarze określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Żuromin (Uchwała Nr 193/XXXI/2001 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 9 lutego 2001 roku) jako skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej – uzupełnienia, modernizacja oraz przekształcenia.

Zastępuje się następującym brzmieniem:

Teren działek o numerze ewidencyjnym 2998/4, 2999/9, 2999/10 i 812/13, gdzie planuje się realizację inwestycji mieszkaniowej, znajduje się na obszarze określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin (Uchwała Nr 193/XXXI/2001 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 9 lutego 2001 roku z późn. zm.) jako tereny:

- oznaczone na rysunku uwarunkowań studium jako – użytki zielone o klasie bonitacyjnej III i IV,
- oznaczone na rysunku kierunków studium jako – tereny preferowane pod zainwestowanie mieszkaniowo - usługowe.

8. Inwestor składa modyfikację przedmiotowego wniosku, w ten sposób, że pkt. 13 za pkt. h akapit drugi wniosku na str. 15 posiada brzmienie, tj.:

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

Planowana liczba mieszkańców = 3586,29 m² / 28 m² = 128 osób.

Przyjęto na potrzeby przedkładanego wniosku liczbę mieszkańców w ilości 128.

Zastępuje się następującym brzmieniem:

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

Planowana liczba mieszkańców = 3586,29 m² / 28 m² = 128 osób.

Przyjęto na potrzeby przedkładanego wniosku liczbę mieszkańców 128.

W załączeniu do niniejszego wniosku Przedsiębiorstwo Budowlane „Domex” sp. z o.o. Deweloper Spółka Komandytowa z siedzibą w Żurominie przedkłada załącznik nr 7 - Wykazanie spełnienia standardów urbanistycznych – załącznik graficzny.

Z poważaniem:

Janina Dębska