Działdowo, dnia 5 września 2022 r.

MK INWESTYCJE R. Mendalka, M. Keller
Spółka jawna
ul. Olsztyńska 59
13-200 Działdowo

Do
Rady Miejskiej w Żurominie

za pośrednictwem

Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin
Pl. Piłsudskiego 3
09-300 Żuromin

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ (budynki nr 3,4,5)

Na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1538), MK INWESTYCJE R. Mendalka, M. Keller Spółka Jawna z siedzibą w Działdowie, zwana dalej również „Inwestorem", zgodnie z art. 7 ust.1 tejże ustawy składa wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Poniżej Inwestor przedstawia informacje będące wymogami formalnymi wniosku, określonymi w art. 7 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zwanej dalej „ustawą" lub „specustawą mieszkaniową".

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 (art. 7 ust. 7 pkt 1 ustawy).**

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

Teren objęty wnioskiem jest częścią działki nr 199/2 oraz częścią działki nr 182/12. Granice tego terenu nie pokrywają się z granicami działek.

Określenie granic obszaru, na który będzie oddziaływać inwestycja mieszkaniowa przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej **załącznik nr 2** do niniejszego wniosku.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań (art. 7 ust. 7 pkt 2 ustawy).

W projektowanych budynkach planuje się:

- minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań: 8300 m²
- maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań: 8650 m²

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań (art. 7 ust. 7 pkt 3 ustawy)

- minimalna liczba mieszkań: 150
- maksymalna liczba mieszkań: 162.

W załączonej koncepcji architektoniczno-budowlanej budynków, liczba mieszkań wynosi:
- w budynku nr 3: 63
- w budynku nr 4: 49
- w budynku nr 5: 49
Razem: 161 mieszkań.

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową (art. 7 ust. 7 pkt 4 ustawy)

Planowana inwestycja nie przewiduje zakresu działalności handlowej oraz usługowej.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu (art. 7 ust. 7 pkt 5 ustawy)

Teren działek 199/2 i 182/12, na obszarze objętym wnioskiem jest obecnie zagospodarowany drogami wewnętrznymi i parkingami o nawierzchni asfaltowej, stanowiących pozostałość po bazie PKS oraz terenami zieleni nieurządzonej. Obejmuje fragment poprzedniego układu komunikacyjnego, m.in. dojazd do budynku warsztatowego (rozebranego) oraz budynku myjni samochodowej (przewidzianego do rozbiórki).

W wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej, będącej przedmiotem wniosku, teren zostanie zagospodarowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Przebudowana zostanie droga wewnętrzna z dostosowaniem do nowych potrzeb, w tym przeciwpożarowych. Wybudowane zostaną ciągi piesze, stanowiące dojścia do

budynków. Teren zostanie uzupełniony projektowaną zielenią niską w formie nasadzeń krzewów, kwiatów oraz trawników w wydzielonych ogródkach. Wybudowane zostaną miejsca parkingowe dla potrzeb mieszkańców.

W zakresie uzbrojenia terenu działki 199/2 i 182/12 zostanie przebudowana i uzupełniona o nowe przyłącza i instalacje dotychczasowa infrastruktura techniczna, z dostosowaniem do usytuowania nowych obiektów budowlanych. Dla potrzeb obsługi budynków wybudowane zostaną przyłącza: wodociągowe, ciepłownicze, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczne, teletechniczne, a także wybudowana zostanie wewnętrzna instalacja oświetlenia terenu.

Zjazd z terenu inwestycji mieszkaniowej na ul. Wyzwolenia (drogę wojewódzką nr 563) pozostanie bez zmiany jego dotychczasowej geometrii, pod warunkiem zaprojektowania i wybudowania pasa do skrętu w lewo z drogi wojewódzkiej nr 563 (konieczność zawarcia przez Inwestora planowanej inwestycji umowy z zarządcą drogi, o której mowa w art. 16 ust. 1 i 2 ustawy o drogach publicznych oraz zatwierdzenia stałej organizacji ruchu z organem zarządzającym ruchem na drogach wojewódzkich tj. Marszałkiem Województwa Mazowieckiego) lub zapewnienia obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej nr 563 wyłącznie na prawe skręty w przypadku braku wybudowania ww. pasa do skrętu w lewo z drogi wojewódzkiej.

Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej wykorzystany zostanie również istniejący zjazd na ul. Malinową.

Jako **załącznik nr 19** Inwestor przedkłada uzgodnienie powyżej przyjętego wykorzystania istniejących zjazdów, zawarte w piśmie Mazowieckiego Zarządu Dróg w Warszawie z dnia 27 kwietnia 2022 r., znak U-2.469.45.2022.1.KS które zostało uzyskane w ramach uzgodnienia wniosku Inwestora z dnia 28.03.2022 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji, który to wniosek został przez Inwestora cofnięty.

W załączeniu Inwestor przedkłada jako **załącznik nr 5** do niniejszego wniosku – Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej – planowany przebieg obsługi komunikacyjnej.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu (art. 7 ust. 7 pkt 6 ustawy)

Na przedmiotowym terenie znajdują się sieci infrastruktury technicznej związane z jego poprzednim przeznaczeniem.

Dla potrzeb inwestycji mieszkaniowej uzyskano warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, ciepłowniczej od właściwych podmiotowo dysponentów.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą poprzez przebudowaną sieć kanalizacji deszczowej do obecnego miejsca zrzutu, zgodnie z aktualnym pozwoleniem wodnoprawnym.

Instalacja teletechniczna – istnieje możliwość wykonania przyłączy teletechnicznych do sieci operatorów działających na rynku.

Przyłącze gazowe – istnieje możliwość wybudowania przyłączy oraz wybudowania lokalnych kotłowni gazowych jako alternatywa w stosunku do sieci ciepłowniczej.

W załączeniu Inwestor przedkłada jako **załącznik nr 4** do niniejszego wniosku – Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej – planowane trasy przebiegu sieci i przyłączy oraz jako załączniki nr **6-10** do niniejszego wniosku:

- warunki techniczne przyłączenia do sieci ciepłowniczej wydane w dniu 1 marca 2022 r. przez Żuromińskie Zakłady Komunalne Sp. z o.o.
- warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wydane w dniu 24 lipca 2020 r. przez Żuromińskie Zakłady Komunalne Sp. z o.o.,
- warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Płocku z dni 16 czerwca 2020 r. dla budynku mieszkalnego - wielorodzinnego nr 3,
- warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Płocku z dni 16 czerwca 2020 r. dla budynku mieszkalnego - wielorodzinnego nr 4,
- warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Płocku z dni 16 czerwca 2020 r. dla budynku mieszkalnego - wielorodzinnego nr 5.

Jako **załącznik nr 18** Inwestor przedkłada decyzję nr 18/2022 Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin z dnia 24.05.2022 r. o wyrażeniu zgody na lokalizację w pasach drogowych dróg gminnych sieci ciepłowniczej.

Jako **załącznik nr 21** Inwestor przedkłada decyzję nr 14/2021 Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin z dnia 12 maja 2021 r. o zezwalająca na lokalizację w pasie drogowym nr 460726W-1W drogi gminnej ul. Lidzbarska w Żurominie, działka nr ew. 92/4 będącej w zarządzie Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin przyłącza kanalizacji sanitarnej.

7. **Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca 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,**
   b) **planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,**

c) **charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko; (art. 7 ust. 7 pkt 7 ustawy).**

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

Inwestycja mieszkaniowa obejmuje trzy budynki mieszkalne wielorodzinne, do wybudowania w trzech etapach:
- ETAP I - budynek oznaczony na rysunku PZT numerem 3
- ETAP II – budynek oznaczony na rysunku PZT numerem 5
- ETAP III - budynek oznaczony na rysunku PZT numerem 4

Przewiduje się zasiedlenie mieszkań w liczbie: 8650/28= 309 mieszkańców.
Do określenia liczby mieszkańców zastosowano wskaźnik przedstawiony w specustawie mieszkaniowej.

Ad. a)
- zapotrzebowanie na wodę: z miejskiej sieci wodociągowej średniodobowe 22,1+16,8+16,8=55,7m^3;
- zapotrzebowanie na energię: zasilanie z sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków tech. przyłączenia oraz umów z operatorem, 159+151+151=461 kW,
- zapotrzebowanie na ciepło do ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej w ilości 236+185,5+185,5=607kW;
- zapotrzebowanie na ciepłą wodę użytkową 41,1+31,3+31,3=103,5kW;
- odprowadzenie lub oczyszczanie ścieków: do miejskiej kanalizacji sanitarnej, przepływ obliczeniowy ok.56m3/dobę.
- liczba miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- zagospodarowanie odpadów: selektywna zbiórka prowadzona przy zastosowaniu kontenerów ustawionych w wiatach śmietnikowych (dotyczy budynków nr 3 i nr 5) oraz na utwardzonym terenie działki (dotyczy budynku nr 4);
- zapotrzebowanie uzbrojenia terenu w sieci teletechniczne – z dostępnych sieci operatorów. W budynkach przewidziane są instalacje teletechniczne z dostępem do internetu. Po wykonaniu przyłączy przez wybranego operatora teletechnicznego, mieszkańcy będą posiadać dostęp do usług szerokopasmowego internetu oraz telewizji kablowych. Na dachach budynków przewiduje się instalację telewizji naziemnej i satelitarnej.

Ad. b)
Inwestycja mieszkaniowa obejmuje trzy budynki mieszkalne wielorodzinne.
- Budynek Nr 3 usytuowany będzie równolegle do budynków będących obecnie w budowie (nr 1 i nr 2), budynki nr 4 i nr 5 usytuowane będą równolegle do drogi wewnętrznej usytuowanej pomiędzy ulicami Wyzwolenia i Malinowej.
- Pomiędzy budynkami przebiegać będzie droga pożarowa, z wjazdem z ul. Wyzwolenia (obecny zjazd), stanowiąc jednocześnie dojazd do strefy parkingowej (w północno-zachodniej części działki 199/2 oraz na działce 182/12).

- Komunikacja pieszych odbywać się będzie poprzez projektowany układ ciągów pieszych, nawiązanych do wcześniej istniejących i projektowanych, o szerokościach min. 1,5 m.
- Teren zostanie ogrodzony, w tym częściowo z zastosowaniem murków oporowych oraz przy granicy z działką, gdzie występuje zabudowa gospodarcza, z zastosowaniem ściany oddzielenia pożarowego.
- Na przedmiotowym terenie przewiduje się wykonanie nowych nasadzeń zieleni w formie krzewów, drzew, trawników oraz innych powierzchni biologicznie czynnych wykończonych kruszywem.

Charakterystyka projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projektowane budynki to budynki mieszkaniowe wielorodzinne o pięciu kondygnacjach użytkowych nadziemnych oraz jednej podziemnej o przeznaczeniu na parking, piwnice lokatorskie, pomieszczenia techniczne i porządkowe.

Budynki zaprojektowane w przybliżeniu na planie prostokąta z dachami płaskimi. Ściany zewnętrzne dłuższych boków w dwóch miejscach przesunięte równolegle tworząc delikatnie załamaną linię budynku. Balkony wystające poza obrys ścian ok. 1,7m. Nad balkonami ostatniej kondygnacji zadaszenia.

Kolorystyka i wykończenie nawiązują do obecnych rozwiązań w tego typu budynkach.

W budynkach zaprojektowano piony komunikacyjne w postaci wydzielonych pożarowo klatek schodowych oraz podwójne szyby windowe wyposażone w dźwigi osobowe, obsługujące wszystkie kondygnacje, w tym podziemne.

Każde mieszkanie posiadać będzie wygodny balkon lub w przypadku lokali na parterze: taras lub wyjście na przyległy teren zieleni (ogródek).

W części podziemnej zaprojektowano parkingi na samochody osobowe oraz części gospodarcze, przeznaczone głównie na komórki lokatorskie. Przewidziano pomieszczenie porządkowe dla obsługi sprzątającej budynek oraz pomieszczenia techniczne: węzły cieplne, pomieszczenia dla wodomierzy oraz dla instalacji elektroenergetycznych i teletechnicznych. Wjazdy do garaży od strony drogi wewnętrznej.

Droga wewnętrzna powiązana jest komunikacyjnie z istniejącym zjazdem publicznym z drogi wojewódzkiej oraz poprzez istniejące nawierzchnie utwardzone, ze zjazdem z ul. Malinowej. Droga będzie umożliwiała ruch dwukierunkowy, a także przejazd wozu strażackiego. Nawierzchnia wykonana z kostki betonowej na warstwach konstrukcyjnych umożliwiających przeniesienie obciążenia siłą skupioną 100kN.

W części zachodniej terenu inwestycji na działkach 182/12 i nr 199/2 wybudowane będą miejsca parkingowe. Dojście i dojazd do nich będzie możliwy poprzez istniejące nawierzchnie utwardzone.

Miejsca parkingowe wykonane będą z płyty betonowej ażurowej z wypełnieniem umożliwiającym naturalną wegetację roślin.

Drogi oraz miejsca parkingowe będą posiadać instalację odwodnienia terenu, wyposażoną w separator substancji ropopochodnych. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego. Inwestor posiada decyzję o pozwoleniu wodnoprawnym w zakresie ilości i sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rzeki Luty z dnia 27 listopada 2020 r., która stanowi **załącznik nr 20** do niniejszego wniosku.

Wzdłuż budynków zaprojektowano chodniki o szerokości min. 1,5 m. W okolicach wejść do budynków zaprojektowano utwardzenie terenu z przeznaczeniem na stojaki dla rowerów. Powierzchnie utwardzone z kostki betonowej.

Wokół budynków zaprojektowano powierzchnie biologicznie czynne w formie trawników lub powierzchni z nasadzeniami roślinnymi z wykończeniem kamykami różnej granulacji. Część terenu ograniczona będzie murkami oporowymi.

Na terenie inwestycji wybudowane zostaną przyłącza:
- wodociągowe wraz z niezbędnymi hydrantami przeciwpożarowymi,
- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej (wpusty z nawierzchni drogowych oraz przykanaliki z rur spustowych instalacji odwodniania dachów),
- ciepłownicze,
- teletechniczne.

Wybudowana zostanie również instalacja oświetlenia terenu z podziałem na oświetlającą powierzchnie wspólne oraz wyodrębniane terenowo ogródki.

Do każdego z budynków wybudowana zostanie przez operatora sieć zasilania w energię elektryczną, zakończona złączem kontrolno-pomiarowym.

Na terenie inwestycji wydzielono utwardzone place pod ustawienie kontenerów na odpady. Dla budynku nr 3 i 5 przewiduje się zainstalowanie wiat osłaniających kontenery. Kontenery dla budynku nr 4 zostaną ogrodzone.

Teren od strony drogi publicznej oraz sąsiednich działek zostanie ogrodzony.

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

Ad. c)

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

Parametry techniczne dot. zagospodarowania terenu:	(w m2)
Powierzchnia terenu objęta wnioskiem W tym: powierzchnia części działki nr 199/2: 5610 m^2 powierzchnia części działki nr 182/12: 773 m^2	6383
Powierzchnia zabudowy budynków: w tym budynku nr3 - 888,0 m^2 budynku nr4 - 694,5 m^2 budynku nr5 - 694,5 m^2	2277
Powierzchnia zabudowana tarasami przyziemia ok.	67
Powierzchnia dróg wewnętrznych ok.	603
Powierzchnia zjazdów do garaży podziemnych ok.	273
Powierzchnia chodników i zatok dla rowerów	450
Pozostałe pow. utwardzone powierzchniowo (w tym opaski, cokoły)	400
Pow. parkingów o nawierzchni ażurowej 58x2,5x5,0=	725
Pow. parkingu z kostki (dla niepełnosprawnych)	36
Razem powierzchnia zabudowana ok.	4831
Pow. biologicznie czynna, w tym połowa pow. ażurowych miejsc parkingowych 363m^2	1915
Wskaźnik pow. biologicznie czynnej	30%
Parametry techniczne dotyczące budynków mieszkalnych wielorodzinnych:	Wartość:
▪ Liczba lokali mieszkalnych razem w przedstawionej koncepcji urbanistyczno- architektonicznej: w tym w budynku nr 3 w budynku nr 4 w budynku nr 5	161 63 49 49
▪ Liczba miejsc parkingowych w garażach podziemnych w przedstawionej koncepcji urbanistyczno -architektonicznej: w tym w budynku nr 3 w budynku nr 4 w budynku nr 5	104 46 28 30
▪ Powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie w budynkach nr 3, 4, 5:	do 8650 m^2
▪ Kubatura łącznie: budynek nr 3 budynek nr 4 budynek nr 5	do.47 tys. m^3 do.19 tys.m^3 do.14 tys.m^3 do.14 tys.m^3
▪ Powierzchnia całkowita łącznie: budynek nr 3 budynek nr 4 budynek nr 5	do ok. 16,6 tys.m^2 do ok.6,73 tys. m^2 do ok.4,93 tys. m^2 do ok.4,93 tys. m^2
▪ Liczba kondygnacji nadziemnych	5
▪ Liczba kondygnacji podziemnych	1
▪ Wysokość budynków	do 15,6 m

▪ Długość budynku budynek nr 3 budynek nr 4 budynek nr 5	 do 56,80 m do 43,95 m do 43,95 m
▪ Największa szerokość budynków budynek nr 3 budynek nr 4 budynek nr 5	 do 16,1 m 17,15 m 17,15 m

Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko.

Budowa budynków nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska zarówno na etapie budowy jak i jej eksploatacji.

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;

b. emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych
- w projektowanych budynkach nie będą występowały istotne zanieczyszczenia gazowe, pyłowe i inne - ogrzewanie podstawowe z ciepłownictwa systemowego;

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;

d. emisji hałasu oraz wibracji, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, zakłóceń elektromagnetycznych i innych - w budynkach nie wystąpią istotne ww. emisje i zakłócenia,

e. wpływ obiektu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne
- Inwestycja mieszkaniowa nie wpłynie negatywnie na istniejący drzewostan. Występujące drzewa będą chronione przed wpływem budowy oraz poddawane zabiegom konserwacyjnym. Ewentualne kolizje inwestycji z istniejącą zielenią średnią i wysoką będą rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi. Na tym terenie nie występuje obecnie ukształtowana zieleń niska wymagająca szczególnej ochrony. W ramach przedsięwzięcia wykonane zostaną nasadzenia roślinne zgodnie z projektem gospodarki zielenią wg odrębnego opracowania.

- wierzchnia warstwa gleby zostanie przy wykopach złożona na odkład i użyta na terenie działki przy kształtowaniu terenu i zakładaniu zieleni,
- wody powierzchniowe i podziemne: wody powierzchniowe opadowe i roztopowe będą odprowadzane systemem kanalizacji deszczowej, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych, usytuowanym przed miejscem zrzutu. Inwestor posiada decyzję o pozwoleniu wodnoprawnym w zakresie ilości i sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rzeki Luty z dnia 27 listopada 2020 r.

W związku z planowanymi inwestycjami mieszkaniowymi na terenie działki nr 199/2 i 182/12 została wydana decyzja Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji IBiOŚ.6220.6.2020 z dnia 08.12.2020 r., w zakresie dotyczącym budowy miejsc parkingowych w garażach podziemnych oraz miejsc parkingowych naziemnych, przewidywanych dla obsługi 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, stanowiąca **załącznik nr 11** do niniejszego wniosku.

Jako załącznik nr 17 Inwestor przedstawia warunki ochrony przeciwpożarowej projektowanych budynków wielorodzinnych nr 3, 4, 5 na działce nr 199/2 oraz 182/12 obr. Żuromin przedstawionych w koncepcji architektoniczno-budowlanej.

8. **Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową (art. 7 ust. 7 pkt 8 ustawy)**

   Działka nr ew. 199/2 obr.0001 Żuromin – KW PL2M/00017927/5
   Działka nr ew. 182/12 obr.0001 Żuromin – KW PL2M/00025761/2

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 (art. 7 ust. 7 pkt 9 ustawy)**

   Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie wymaga wydania decyzji o pozwolenie na budowę, która miałaby wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy.

10. **Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona (art. 7 ust. 7 pkt 10 ustawy)**

Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących lub obszarów kolejowych. Wymaga natomiast zajęcia terenów dróg publicznych, w związku z realizacją sieci i przyłączy uzbrojenia związanych z inwestycją mieszkaniową:

1. działka nr ew. 92/4 (obręb 0001 – Żuromin), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW PL2M/00026097/3;

2. działka nr ew. 182/11 (obręb 0001 – Żuromin), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW PL2M/00007210/3;
3. działka nr ew. 239/4 (obręb 0001 – Żuromin), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW PL2M/00001166/7;
4. działka nr ew. 239/1 (obręb 0001 – Żuromin), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW PL2M/00001166/7;
5. działka nr ew. 2088 (obręb 0001 – Żuromin), droga wojewódzka nr 563, dla której brak jest urządzonej księgi wieczystej.

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 (art. 7 ust. 7 pkt 11 ustawy)

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr 149/XVI/20 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 05.03.2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin w zakresie:

- wysokości zabudowy,
- wskaźnika wyposażenia terenu w liczbę miejsc do parkowania.

Działki o nr ew. 199/2 i 182/12 leżą na terenie oznaczonym w wyżej przywołanej uchwale symbolem 07MWn. Zgodnie z § 23 ust.1 pkt 1 powyższej uchwały dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym 07MWn ustalone zostało przeznaczenie podstawowe tego terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej.

Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniowysokiej.

Zgodnie z § 23 ust.1 pkt 7 pkt a) powyższej uchwały, dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 07MWn ustalono, że wysokość budynków przeznaczenia podstawowego wynosi max. 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 12 m;

Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje wykonanie budynków o 5 kondygnacjach nadziemnych o wysokości budynku do 15,6 m.

Zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7 c) powyższej uchwały dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 07MWn 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.

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 (art. 7 ust. 7 pkt 12 ustawy)

Teren działek 199/2 i 182/12, 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 z dnia 9 lutego 2001 roku) jako skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej – uzupełnienia, modernizacja oraz przekształcenia.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest zatem sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin, ponieważ przedmiotowe studium przewiduje i dopuszcza zabudowę mieszkaniową.

Rada Miejska w Żurominie nie podjęła dotychczas uchwały o utworzeniu parku kulturowego, w związku z czym planowana inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, o którym mowa w art. 7 ust. 7 pkt 12 ustawy.

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy (art. 7 ust. 7 pkt 13 ustawy).

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest zgodna ze standardami lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określonymi w rozdziale 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538), w tym podjętej na podstawie upoważnienia ustawowego zawartego w tejże ustawie uchwale 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, a mianowicie spełnia następujące wymogi:

a. Planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Malinowej, poprzez istniejący zjazd.
   Planowana inwestycja posiada również bezpośredni dostęp do drogi publicznej drogi wojewódzkiej nr 563), - ul. Wyzwolenia poprzez istniejący zjazd pod warunkiem zaprojektowania i wybudowania pasa do skrętu w lewo z drogi wojewódzkiej nr 563 (konieczność zawarcia przez Inwestora planowanej inwestycji umowy z zarządcą drogi, o której mowa w art. 16 ust. 1 i 2 ustawy o drogach publicznych oraz zatwierdzenia stałej organizacji ruchu z organem zarządzającym ruchem na drogach wojewódzkich tj. Marszałkiem Województwa Mazowieckiego) lub zapewnienia obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej nr 563 wyłącznie na prawe skręty w przypadku braku wybudowania ww. pasa do skrętu w lewo z drogi wojewódzkiej.

b. Planowana inwestycja posiada 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) – dla budynków stanowiących przedmiot inwestycji mieszkaniowej wydane zostały warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ul. Lidzbarskiej.

c. Planowana inwestycja posiada zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej – przyłącza doprowadzone zostaną z projektowanej przez operatora sieci elektroenergetycznej ze stacją transformatorową. Projektowana stacja transformatorowa usytuowana jest na działce nr 198/2. Zaprojektowana przez operatora sieć elektroenergetyczna przebiega przez przedmiotowe działki nr 199/2 i 182/12. Inwestor posiada warunki techniczne przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Energa - Operator SA dla przedmiotowych budynków.

d. Od planowanej inwestycji na terenie działek 199/2 i 182/12 w odległości nie większej niż 1500 m, zlokalizowany jest przystanek komunikacyjny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400) przy ul. Warszawskiej – 850 m oraz przy ul. Lidzbarskiej – ok.1000 m.

e. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 3000 m od Szkoły Podstawowej nr 1 położonej przy ul. Wyzwolenia - odległość ok.835 od budynku nr 3, ok.730m od budynku nr 4, ok. 780m od budynku nr 5

Szkoła Podstawowa nr 1 jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Planowana liczba mieszkańców: 8650:28= 309 osób.
Planowana liczba uczniów: 0,07 x 309= 22 osoby.

Spełnienie warunków, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza) – w załączeniu zaświadczenie Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin z dnia 29.11.2021 r.

f. Inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana jest 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 m^2
309 osób x 4 m^2 = 1236 m^2

W odległości do 3000 m znajdują się następujące tereny rekreacyjno – sportowe:
- park miejski z zainstalowanymi urządzeniami rekreacyjnymi przy ul. Lidzbarskiej, na terenie działki nr 2595/7, w odległości ok.500 m od centrum projektowanej zabudowy mieszkaniowej,

- hala sportowa przy budynku LO w Żurominie, w odległości w odległości ok.300 m od projektowanego budynku nr3, z areną boiska wielofunkcyjnego 24x44m oraz dwoma boiskami do gry w squasha 2x63,8, co łącznie daje pow. terenu sportowego 1184m^2,
- stadion miejski, położony jest przy ul. Żeromskiego, w odległości ok.1000m od centrum projektowanej zabudowy mieszkaniowej, gdzie znajdują się boiska sportowe – płyta główna i boisko treningowe, oraz tzw. „orlik" (o wydzielonej powierzchni ok.4800m^2). Obiekty stanowią własność Gminy Żuromin, a utrzymywane i udostępniane są przez Klub Sportowy „Wkra" Żuromin.

Wymogi, o których mowa w art. 17 ust. 1, 2 i 4 ustawy spełnione są w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

g. Wysokość budynków i liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach wielorodzinnych we wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej jest zgodna z wysokością wyznaczoną przez wysokość najwyższego budynku w istniejącej zabudowie w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową.

   Przy ul. Lidzbarskiej nr 22/34 na działce nr 2591/19 znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości 5-ciu kondygnacji nadziemnych z dachem płaskim (wysokość od poziomu terenu 16,60m – od strony ul. Wyzwolenia, do 16,74m od strony ul. Zwycięstwa).

   Odległość projektowanego budynku wielorodzinnego od wyżej wskazanego wynosi mniej niż 500m, tj. ok. **103 m dla budynku nr 3,** ok. **175 m dla budynku nr 4,** ok. **180 m dla budynku nr 5.**

W odległości mniejszej niż 500 m od projektowanej zabudowy mieszkaniowej znajdują się ponadto następujące budynki o wysokości 5 kondygnacji z dachami płaskimi:
- ul. Lidzbarska 49a na działce 2155/4,
- ul. Lidzbarska 49b na działce 2590,
- ul. Wyzwolenia 47 na działce 2160,
- ul. Wyzwolenia 35/37 na działce 2155/14,
- ul. Wyzwolenia 29 na działce 2445/8
- ul. Wyzwolenia 27 na działce 2445/7
- ul. Wyzwolenia 25 na działce 2445/6
- ul. Wyzwolenia 23 na działce 2445/5
- ul. Wyzwolenia 21 na działce 2445/4
- ul. Szkolna 11 na działce 2445/15
- ul. Szkolna 9 na działce 2445/14
- ul. Szkolna 7 na działce 2445/13.

h. Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest zgodna ze wskaźnikiem 1,0 na jedno mieszkanie, zgodnie ze wskaźnikiem miejsc parkingowych określonym w Uchwale Nr 299/XLI/22 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 27 stycznia 2022 w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie Miasta Żuromin.

Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, tj. według stanu na 30 czerwca 2021, umieszczonego na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego, która wynosi 8679 mieszkańców.

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

Planowana liczba mieszkańców = 8645 m2 / 28 m2 = 309 osób.
Przyjęto na potrzeby przedkładanego wniosku liczbę mieszkańców w ilości 309.

Odległości, o których mowa w art. 17 ust. 2 i 4 ustawy, 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 obiektu położonego na terenie inwestycji.

Odległości, o których mowa powyżej zostały policzone wg powyższego przepisu.

Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Powyżej przywołane obiekty (szkoła, tereny rekreacyjno – sportowe) znajdują się na terenie miasta Żuromin.

Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa spełnia standardy urbanistyczne przedstawiono również na załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 12 do niniejszego wniosku.

W załączeniu do niniejszego wniosku MK INWESTYCJE R. Mendalka, M. Keller Spółka Jawna z siedzibą w Działdowie przedkłada następujące załączniki nr 1-21:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 dla działek nr 199/2 i 182/12 z oznaczonymi granicami terenu objętego wnioskiem.
2. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 dla działek nr 199/2 i 182/12 z oznaczeniem terenu, na który inwestycja mieszkaniowa będzie oddziaływać.
3. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej – planowane trasy przebiegu sieci i przyłączy.
5. Analiza powiązania inwestycji mieszk. – planowany przebieg obsługi komunikacyj.
6. Warunki techniczne przyłączenia do sieci ciepłowniczej wydane w dniu 1 marca 2022 r. przez Żuromińskie Zakłady Komunalne Sp. z o.o..

7. Warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wydane w dniu 24 lipca 2020 r. przez Żuromińskie Zakłady Komunalne Sp. z o.o..
8. Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Płocku z dnia 16 czerwca 2020 r. dla budynku mieszkalnego - wielorodzinnego nr 3.
9. Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Płocku z dnia 16 czerwca 2020 r. dla budynku mieszkalnego - wielorodzinnego nr 4,
10. Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Płocku z dnia 16 czerwca 2020 r. dla budynku mieszkalnego - wielorodzinnego nr 5,
11. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin.
12. Wykazanie spełnienia standardów urbanistycznych – załącznik graficzny.
13. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1- 13 ustawy.
14. Zaświadczenie Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej.
15. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 ust. 1 ustawy.
16. Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym dotyczący spółki pod firmą: MK INWESTYCJE R. Mendalka, M. Keller Spółka Jawna z siedzibą w Działdowie.
17. Warunki ochrony przeciwpożarowej projektowanych budynków wielorodzinnych nr 3, 4, 5 na działce nr 199/2 oraz 182/12 obr. Żuromin przedstawionych w koncepcji architektoniczno-budowlanej.
18. Decyzja nr 18/2022 Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin z dnia 24.05.2022 r. o wyrażeniu zgody na lokalizację w pasach drogowych dróg gminnych sieci ciepłowniczej.
19. Pismo Mazowieckiego Zarządu Dróg w Warszawie z dnia 27 kwietnia 2022 r., znak U-2.469.45.2022.1.KS.
20. Pozwolenie wodnoprawne.
21. Decyzja nr 14/2021 Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin z dnia 12 maja 2021 r. zezwalająca na lokalizację w pasie drogowym nr 460726W-1W drogi gminnej ul. Lidzbarska w Żurominie, działka nr ew. 92/4 będącej w zarządzie Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin przyłącza kanalizacji sanitarnej.

Jednocześnie informujemy, że pozostałe załączniki do wniosku wymagane ustawą tj. uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2 ustawy, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 ustawy, porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 ustawy – nie zostały załączone z uwagi na to, że inwestycja nie dotyczy terenów, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy oraz w art. 11 ust. 1 ustawy, oraz nie zostało zawarte porozumienie dotyczące realizacji inwestycji towarzyszącej.

Z poważaniem:

Robert Mendalka

Keller Marcin

MK INWESTYCJE
R. Mendalka, M. Keller Spółka Jawna
13-200 Działdowo, ul. Olsztyńska 59
NIP 571-171-42-68 REGON 361597580
KRS 0000828935 • www.mkinwestycje.com