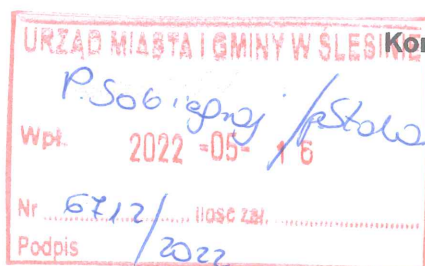


Wnioskodawca:

LUXBUD INVEST sp. z o.o. sp. komandytowa
ul. Jana Pawła II 88
62-510 Konin

Adres do korespondencji:

AND architekci Nikodem Chojnacki
ul. Poznańska 74, lokal 204a,
62-510 Konin



Konin, dn. 12.05.2022r.

Rada Miejska Gminy Ślesin

za pośrednictwem

Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin

Ul. Kleczewska 15

62-561 Ślesin

WNIOSEK

W związku z planowaną **inwestycją**, realizowaną na podstawie:
USTAWY z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji
mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496),

polegającą na:

***budowie zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z indywidualnymi
garażami, parkingiem na terenie oraz niezbędną infrastrukturą,***

zlokalizowaną w Ślesinie, na działce o nr:

259/5, obręb Ślesin, Miast Ślesin, powiat koniński,

zwracamy się z wnioskiem,

o podjęcie przez Radę Miejską Gminy Ślesin

uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Charakterystyka planowanej inwestycji wskazana we wniosku:

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem:

Zakres inwestycji obejmuje teren zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w gminie Ślesin, Mieście Ślesin, na działce o nr 259/5, obręb Ślesin.

Zakres wskazano na rysunku zagospodarowania terenu – koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, stanowiąca załącznik do wniosku.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:

Podstawową funkcję budynku stanowi funkcja mieszkaniowa wielorodzinna.

Projektowane obiekty (budynek A i budynek B), w części nadziemnej mieszczą w sumie 80 indywidualnych lokali mieszkalnych:

- w budynku A – 32 mieszkania,
- w budynku B – 48 mieszkań.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań mieścić się będzie między **3800,00, a 4000,00** mkw PUM z podziałem na budynek A i budynek B:

- powierzchnia użytkowa mieszkań dla budynku A – ok. 1500,00 mkw PUM,
- powierzchnia użytkowa mieszkań dla budynku B – ok. 2400,00 mkw PUM;

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Projektowane obiekty, w części nadziemnej mieszczą w sumie 80 indywidualnych lokali mieszkalnych:

- w budynku A – 32 mieszkania,
- w budynku B – 48 mieszkań.

Planowana łączna liczba mieszkań dla obu budynków wynosi ok. 80 mieszkań:

- minimalna liczba – 70 mieszkań,
- maksymalna liczba – 90 mieszkań;

Planowana liczba mieszkańców, dla obu budynków, zgodnie z art. 26 ust.9 Ustawy Dz. U. 2018 poz. 1496, wynosi **140** osób.

Liczba dzieci, zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt. 2, wynosi nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców, czyli **10** osób.

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową:

Nie planuje się obiektów, ani części budynków przewidzianych dla działalności handlowej ani usługowej w ramach projektowanej zabudowy.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu:

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w województwie wielkopolskim, w gminie Ślesin, Mieście Ślesin, na działce o nr 259/5, obręb Ślesin.

Teren jest niezagospodarowany, płaski. Przedmiotowa działka jest niezabudowana, nie występują na niej utwardzenia. Na terenie występuję nieuporządkowana zieleń.

Strukturę funkcjonalną w ramach planowanej inwestycji stanowią 2 budynki mieszkalne wielorodzinne.

Budynki zaprojektowano na niezabudowanej, płaskiej działce, w sąsiedztwie istniejącej tkanki urbanistycznej stanowiącej zabudowę mieszkaniową. Podstawową funkcję budynku stanowi funkcja mieszkaniowa wielorodzinna. Projektowane obiekty, w części nadziemnej mieszczą w sumie 80 indywidualnych lokali mieszkalnych (w budynku **A** – 32 mieszkania, w budynku **B** – 48 mieszkań). W części podziemnej projektuje się 22 indywidualne miejsca parkingowe garażowe (8 w budynku **A** i 14 w budynku **B**) każdy z osobnym wjazdem. W pozostałej części kondygnacji piwnicznej przewidziano komórki lokatorskie (po 1 dla każdego z mieszkań) oraz pomieszczenia gospodarcze i techniczne.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w województwie wielkopolskim, w gminie Ślesin, Mieście Ślesin, na działce o nr 259/5, obręb Ślesin.

Teren przylegający bezpośrednio do terenu inwestycji to droga publiczna, w której zawierają się sieci uzbrojenia terenu:

- sieć wodociągowa,
- sieć energetyczna,
- sieć kanalizacji sanitarnej,
- sieć kanalizacji deszczowej.

Należy więc uznać, że teren planowanej inwestycji jest w pełni uzbrojony.

Do wniosku załączono dokumenty wydane przez gestorów sieci, potwierdzające możliwość przyłączenia projektowanych obiektów do ww. sieci uzbrojenia terenu.

Planuje się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej znajdującej się na działce. Przebudowa sieci w ramach odrębnego postępowania.

Do wniosku załączono warunki techniczne przebudowy sieci wydane przez Energa Operator S.A.

Projektuje się zasilanie budynku za pomocą indywidualnych kotłów gazowych w mieszkaniach, zasilanych ze zbiorników na gaz (LPG). Lokalizacja podziemnych zbiorników na gaz LPG wskazana na rysunku zagospodarowania terenu – koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, stanowiąca załącznik do wniosku.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- a) Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów:

Łącznie, dla obu budynków:

- zapotrzebowanie na wodę dla planowanych **80** mieszkań (w budynku **A** – 32 mieszkania, w budynku **B** – 48 mieszkań), czyli dla ok. 140 mieszkańców, wynosi ok. **14 m³** na dobę;

- zapotrzebowanie na energię dla obu projektowanych budynków (bud. A i bud. B) wynosi ok **116 KW**;
- planowany sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz deszczowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej oraz miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- planowany sposób ogrzewania budynku – za pomocą indywidualnych kotłów gazowych w mieszkaniach, zasilanych ze zbiorników na gaz (LPG);
- niezbędna ilość miejsc parkingowych wynosi 80 miejsc, czyli 1 miejsce przewidziane na 1 mieszkanie;
- na terenie działki przewidziano miejsce czasowego gromadzenia odpadów zlokalizowane na obszarze utwardzonym, w zachodniej części działki; Odpady gromadzone czasowo, odbierane przez wyspecjalizowaną, uprawnioną jednostkę.

Wszystkie przyłącza sieciowe do budynku zgodnie z warunkami technicznymi, które należy uzyskać od gestorów sieci.

- b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowych obiektów budowlanych:

Strukturę funkcjonalną w ramach planowanej inwestycji stanowią 2 budynki mieszkalne wielorodzinne. Budynki zaprojektowano na niezabudowanej, płaskiej działce, w sąsiedztwie istniejącej tkanki urbanistycznej stanowiącej zabudowę mieszkaniową.

Podstawową funkcję budynków stanowi funkcja mieszkaniowa wielorodzinna. Projektowane obiekty, w części nadziemnej mieszczą w sumie 80 indywidualnych lokali mieszkalnych, w budynku A – 32 mieszkania, w budynku B – 48 mieszkań. W części podziemnej projektuje się 22 indywidualne miejsca parkingowe garażowe (8 w budynku A i 14 w budynku B) każdy z osobnym wjazdem. W pozostałej części kondygnacji piwnicznej przewidziano komórki lokatorskie (po 1 dla każdego z mieszkań) oraz pomieszczenia gospodarcze i techniczne.

Na przedmiotowej działce zaprojektowano zjazd z drogi publicznej (do strony południowej działki), który stanowi dostęp na teren inwestycji, do projektowanych obiektów jak i terenu wokół budynków.

Na terenie inwestycji przewidziano parking naziemny z betonowej kostki brukowej, rampy i zjazdy do miejsc parkingowych garażowych, miejsce tymczasowego gromadzenia odpadów, dojścia do budynków wraz ze śmietnikami i ławkami dla mieszkańców oraz urządzoną zielenią w postaci trawników, nasadzeń traw ozdobnych, krzewów i drzew.

Na terenie zaprojektowano również plac zabaw dla dzieci.

Elementy zagospodarowania terenu wskazano na rysunku zagospodarowania terenu – koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, stanowiąca załącznik do wniosku.

Bilans terenu dla planowanej inwestycji:

Przedmiot zestawienia:	Powierzchnia [m ²]:	Powierzchnia [%]:
Powierzchnia działki nr 259/5:	8994,00	100,00
Powierzchnia zabudowy:	1436,00	15,97
Powierzchnia zabudowy budynek A:	550,00	6,12
Powierzchnia zabudowy budynek B:	886,00	9,85
Powierzchnia utwardzona:	3828,00	42,56
Powierzchnia biol. czynna:	3730,00	41,47

Dane techniczne zespołu budynków:

Powierzchnia zabudowy:	ok. 1 436,0 m²
W tym:	
Budynek A:	ok. 550,0 m ²
Budynek B:	ok. 886,0 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań:	ok. 3 900,0 m² PUM
W tym:	
Budynek A:	ok. 1500,00 m ² PUM
Budynek B:	ok. 2400,00 m ² PUM
Wysokość zabudowy:	do 14,5 m
Ilość kondygnacji nadziemnych	4
Ilość kondygnacji podziemnych	1

Sposób zagospodarowania terenu wskazano na rysunku zagospodarowania terenu – koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, stanowiąca załącznik do wniosku.

- c) Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

W ramach projektowanej inwestycji nie występują zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku ani jego otoczenia. Oddziaływanie inwestycji zamyka się w granicach działki przewidzianej dla przedmiotowej inwestycji – działka nr 259/5.

Wybrana dla tej inwestycji lokalizacja stanowi najlepsze możliwe miejsce dla realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

W najbliższym sąsiedztwie projektowanego zespołu budynków znajduje się szkoła podstawowa, ośrodek zdrowia, przedszkole, kościół, sklepy.

Teren jest również świetnie skomunikowany, w promieniu kilkuset metrów mieszczą się przystanki autobusowe.

Dodatkowym atutem tej lokalizacji jest bliskość natury w postaci jeziora ślesieńskiego wraz z urządzoną mariną.

Projektowane obiekty stanowią również uzupełnienie i naturalną kontynuację istniejącej tkanki urbanistycznej zarówno pod względem funkcjonalnym jak i architektonicznym.

Projektowany zespół dwóch obiektów to dopełnienie istniejącej tkanki miejskiej oraz szansa na rozwój zarówno osiedla jak i tej części miasta.

8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości:

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w województwie wielkopolskim, w gminie Ślesin, Mieście Ślesin, na działce o nr 259/5, obręb Ślesin.

Przedmiotowa działka o nr 259/5 (o powierzchni 8 994,0 m²), widnieje w księdze wieczystej o nr KN1N/4096/22/1.

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1:

Nie przewiduje się ograniczeń dla sąsiednich działek w związku z planowaną inwestycją mieszkaniową.

10. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1:

W związku z planowaną inwestycją mieszkaniową, nie przewiduje się przeprowadzania żadnych instalacji/przyłączy itp. przez tereny śródlądowych wód płynących. Planuje się jedynie wykonanie przyłączy do projektowanego budynku za pomocą sieci znajdujących się na terenie drogi publicznej przylegającej do terenu inwestycji. Planowane przyłącza nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę.

11. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń MPZP:

Teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową (działka o nr 259/5), objęta niniejszym wnioskiem znajduje się w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

(Uchwała nr 287/XXXII/09 Rady Miejskiej gminy Ślesin).

W wyżej wymienionym planie zagospodarowania przestrzennego, teren ten jest przeznaczony w częściach jako:

- Teren Zabudowy Mieszkaniowej Jednorodzinnej (oznaczenie „MN”),
- Teren Rolniczy Bez Prawa Zabudowy (oznaczenie „R”),
- Teren Zieleni Nieurządzonej (oznaczenie „ZN”),

Planowana inwestycja jaką jest budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie stanowi przewidzianej w planie struktury, jest jednak kontynuacją funkcji mieszkalnej.

12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:

Teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową (działka o nr 259/5), objęty niniejszym wnioskiem znajduje się w obszarze objętym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ślesin

(Uchwała nr 290/XXXI/13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12 marca 2013r., zmieniona Uchwałą nr 178/XVIII/16 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 16 czerwca 2016r.).

W powyższym Studium teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową (działka o nr 259/5) oznaczony jest jako „M” – tereny zabudowy mieszkaniowej.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zaplanowana została w zgodzie z ustaleniami studium.

13. Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, których mowa w rozdziale 3 USTAWY z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496):

a) Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej.

Dostęp do drogi publicznej realizowany będzie z projektowanego zjazdu od południowej strony działki.

Dostęp na teren Inwestycji (działka nr 259/5) zapewniony będzie poprzez dostęp pośredni z drogi wewnętrznej (ul. Strumykowa).

Dostęp wskazano na rysunku zagospodarowania terenu – koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, stanowiąca załącznik do wniosku.

b) Inwestycja posiada dostęp sieci wodociągowej oraz kanalizacji. Sieci znajdują się na terenie drogi publicznej, do której przedmiotowy teren posiada dostęp.

Dostęp wskazano na rysunku zagospodarowania terenu – koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, stanowiąca załącznik do wniosku.

c) Inwestycja posiada dostęp sieci elektroenergetycznej. Sieci znajdują się na terenie drogi publicznej, do której przedmiotowy teren posiada dostęp.

Dostęp wskazano na rysunku zagospodarowania terenu – koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, stanowiąca załącznik do wniosku.

- d) Inwestycja została zlokalizowana w odległości mniejszej niż 1000 m od przystanku autobusowego.
- e) Inwestycja została zlokalizowana w odległości mniejszej niż 3000 m od podstawowej szkoły publicznej.
- f) Inwestycję zlokalizowano na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu w odległości mniejszej niż 3000 m.
- g) Projektowany budynek posiadać będzie 4 kondygnacje nadziemne.
- h) Planowana liczba mieszkańców wynosi ok. 140 osób, w tym 10 dzieci.

Załączniki do wniosku:

- 1. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.
- 2. Oświadczenie Inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 USTAWY z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496).
- 3. Zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów.
- 4. Dokumenty wydane przez gestorów sieci, potwierdzające możliwość przyłączenia projektowanych obiektów do sieci uzbrojenia terenu, w tym dotyczące warunków przebudowy sieci i usunięcia kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną.

12.05.2022r.



Data i Podpis Inwestora