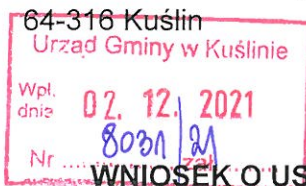


Poznań, 15.11.2021

Rada Gminy Kuślin
Ul. Emilii Szanieckiej 4



P. Matuszak
02.12.2021 r.
[Signature]

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

Działając w imieniu firmy A&D sp. z o.o. z siedzibą w Wąsowie, na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2020 r. poz. 219 - dalej "Ustawa"), wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzynastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

1. Granice terenu objętego wnioskiem

Wniosek obejmuje teren oznaczony literami A-B-C-D-E-F-G-A, w granicy działki nr 339, obręb 301501_2.0011 w Wąsowie.

2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań

- Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 1300m²
- Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 1430m²

3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań

Planowana liczba mieszkań wynosi 13.

4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową

Na terenie inwestycji nie przewiduje się funkcji handlowej czy usługowej.

5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

Obecnie teren inwestycji jest niezagospodarowany. Wzdłuż jej północno zachodniej granicy przebiega utwardzona powierzchnia będąca częścią drogi dojazdowej do posesji na działce nr 340. Utwardzenie to zostanie utrzymane i zostanie poszerzone.

Realizacja inwestycji wymaga wykonania dodatkowego uzbrojenia terenu, zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia wydanymi przez zarządców sieci według odrębnych postępowań.

Realizacja inwestycji skutkować będzie wybudowaniem 13 wolnostojących budynków jednorodzinnych wraz z dojazdem do nich, miejscami postojowymi na terenie, placem sąsiedzkim oraz nasadzeniami. W trakcie realizacji zadania zostanie wykonane 13

przydomowych oczyszczalni ścieków, celem umożliwienia odprowadzania ścieków z 13-tu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Teren planowanej inwestycji zachowa funkcję tożsamą lub zbliżoną do funkcji terenu sąsiednich nieruchomości. Będzie to obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

- Dostęp do drogi publicznej: teren inwestycji będzie miał dostęp do drogi publicznej przez bezpośredni zjazd z ul. Wytomyskiej
- Ogrzewanie: indywidualne gazowe, oddzielne dla każdego budynku mieszkalnego;
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektrycznej w ul. Wytomyskiej, zgodnie z opinią/oświadczeniem o możliwości zapewnienia dostępu sieci elektrycznej, wg osobnego postępowania;
- Zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Wytomyskiej zgodnie z opinią /oświadczeniem o możliwości zapewnienia dostępu sieci wodociągowej, wg odrębnego postępowania;
- Odprowadzanie ścieków i wód opadowych: odprowadzanie ścieków do 13 przydomowych oczyszczalni ścieków dla 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
Odprowadzanie wód opadowych na tereny zielone należące do Inwestora;

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

a) zapotrzebowanie 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

Dla inwestycji przyjęto wskaźnik miejsc postojowych równy jedno miejsce na mieszkanie - miejsca zaprojektowane jako naziemne lokalizowane przy poszczególnych domach jednorodzinnych. Całkowita liczba miejsc postojowych - 13.

Woda do celów bytowych doprowadzana będzie z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ul. Wytomyskiej na dz. ew. nr 810, obr. Wąsowo, gmina Kuślin zgodnie z opinią /oświadczeniem o możliwości zapewnienia dostępu sieci wodociągowej, wg odrębnego postępowania.

Ścieki sanitarne odprowadzane będą do 13 przydomowych oczyszczalni ścieków dla 13-tu budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Dobór parametrów przydomowych oczyszczalni ścieków zostanie dokonany na etapie projektu wykonawczego.

Wody opadowe z planowanej inwestycji odprowadzane będą na tereny zielone, nieutwardzone należące do Inwestora t.j. na dz. nr ew. 339, obręb 301501_2.0011 w Wąsowie.

Odpady stałe tymczasowo gromadzone będą w indywidualnych śmietnikach, a następnie wywożone przez wyspecjalizowaną firmę zgodnie z zawartymi umowami.

Powierzchnia całkowita: 123 m²
Kubatura zabudowy: 427,8m³
Powierzchnia użytkowa mieszkań: 1 300 m²
Liczba mieszkań: 13
Liczba miejsc parkingowych: 13

Ilość kondygnacji nadziemnych oraz planowana wysokość budynków - 1 kondygnacja - 5,6m

Inwestycja nie będzie miała wpływu na środowisko. Nie występuje zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu i otoczenia. Inwestycja nie spowoduje zmian w zakresie stosunków wodnych. Nie przewiduje się emisji hałasu ponad dopuszczalne normy wynikające z obowiązujących przepisów, a wynikające z korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem. Wody opadowe, ścieki i odpady będą zagospodarowane, odprowadzone i wywożone zgodnie z umowami na odbiór ścieków i odpadów.

Cała powierzchnia terenu inwestycji nie przekracza 4 ha, nie planuje się realizacji garaży podziemnych, a zatem nie zostały przekroczone wskaźniki kwalifikujące planowaną inwestycję do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco wpływać na środowisko. Inwestycja nie wymaga zatem uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia.

8. Nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową

Działka nr nr 339, obręb 301501_2.0011 w Wąsowie - Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr PO1N/00000376/8

9. Nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust 1 Ustawy

Brak

10. Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy

Brak

11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

Dla terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr VIII/45/2003 z dnia 29 maja 2003 r. Rady Gminy w Kuślinie o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin.

Zgodnie z ustaleniami planu teren inwestycji położony jest w obszarze zabudowy oznaczonej symbolem 10.MN.112 oraz w obszarze upraw polowych 10.RP.111

Dla terenu 10.MN.112 ustala się:

Zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych - $0,4 \text{ m}^3/\text{d} \times 13 \text{ budynków} = 5,2 \text{ m}^3/\text{d}$.

Sposób doprowadzenia: z istniejącej sieci wodociągowej

Zapotrzebowanie na energię elektryczną - $13 \times 12 \text{ kW}$, zużycie roczne $13 \times 4000 \text{ kWh}$.

Sposób doprowadzenia: budynki zasilane będą kablem YKY $4 \times 10 \text{ mm}^2$ z projektowanych złączy kablowo-pomiarowych zlokalizowanych przy granicach poszczególnych działek.

Wszystkie rozdzielnice powinny spełniać normę PN-EN 61439-1:2011.

Bilans odprowadzanych ścieków bytowych - $0,4 \text{ m}^3/\text{d} \times 13 \text{ budynków} = 5,2 \text{ m}^3/\text{d}$.

Sposób odprowadzenia: do projektowanych przydomowych oczyszczalni ścieków.

Bilans odprowadzanych wód opadowych i roztopowych - $18,7 \text{ dm}^3/\text{s}$.

Sposób odprowadzenia: na tereny zielone, nieutwardzone należące do Inwestora.

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej;

Inwestycja zakłada wybudowanie założenia mieszkalnego składającego się z 13 domów jednorodzinnych, wraz z miejscami parkingowymi, śmietnikami, nasadzeniami oraz drogą. Domy zlokalizowane będą wzdłuż planowanej drogi wewnętrznej, w północnej części działki po jej jednej stronie, zaś w części bardziej południowej po obu stronach działki. W miejscu zmiany kierunku przebiegu drogi wewnętrznej powstanie utwardzony plac sąsiedzki. W południowej części działki powstanie teren zieleni uporządkowanej, wraz z ogrodem retencyjnym oraz wydzieloną częścią ogrodu społecznego.

Przy północnym skraju drogi wewnętrznej zaprojektowano nasadzenia.

Domy zaprojektowano jako parterowe o dachu skośnym i zwartej bryle. Materiały wykończeniowe zakłada się jako tynki naturalne w kolorze szaro beżowym lub ceglastym w przypadku tynku glinianego. Pokrycie dachu zaprojektowano jako dachówkę lub materiał dachówkopodobny.

Graficzne przedstawienie koncepcji znajduje się w załączniku nr 1.

Bilans terenu inwestycji:

Łączna powierzchnia terenu: $15\,370,3 \text{ m}^2$

Powierzchnia zabudowy budynków: $1\,599 \text{ m}^2$

Powierzchnia utwardzona: $11\,442,6 \text{ m}^2$

Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie: $2\,328,7 \text{ m}^2$

c) charakterystyczne parametrów techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko;

1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej, możliwość uzupełniania zabudowy - **spełniony**

2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, tj. około 800 m, powierzchnia czynna przyrodniczo minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów i obiektów - **spełniony**

3) zabudowa mieszkaniowa o 1 kondygnacji nadziemnej plus użytkowe poddasze, dachy strome, kryte dachówką względnie materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 30st– 40st - **spełniony**

4) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję nieorganizowaną pyłów i odorów - **spełniony**

5) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy - **spełniony**

6) budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska - **spełniony**

7) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce - **spełniony**

8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, w pierwszym etapie z własnego ujęcia wody - **spełniony**

9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych). Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie - **spełniony**

10) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic

według § 139 i § 140 niniejszej uchwały - **spełniony**

11) tereny 10.MN.24 i 10.MN.34 są objęte strefą ochrony archeologicznej. W przypadku podjęcia prac ziemnych należy zlecić stały nadzór archeologiczny, którego zasady i zakres należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. - **nie dotyczy**

Dla terenu 10.RP.111 ustala się:

1) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych z ograniczonym prawem do ich zabudowy, wyłącznie poprzez lokalizację obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej. W wypadku rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy adaptacja jej w maksymalnym stopniu do wymogów nowej zabudowy lokalizowanej w pobliżu, - **NIESPEŁNIONY - część terenu o oznaczeniu RP przewiduje się jako z możliwością zabudowy jednorodzinnej. Szczegółowy zakres terenu wg załącznika nr 1**

2) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych, - **spełniony**

3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, - **nie dotyczy**

4) dopuszcza się stosowanie nawozów naturalnych (w tym gnojowicy) w sposób, który nie powoduje zagrożeń dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska, na podstawie przepisów szczególnych – Ustawa z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 89, poz. 991) oraz Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 czerwca 2001 r. w sprawie szczegółowego sposobu stosowania nawozów oraz prowadzenia szkoleń z zakresu ich stosowania (Dz. U. Nr 60, poz. 616), - **nie dotyczy**

5) na części obszaru 10.RP.67 występują oddziały leśne 75 p, 75 o. Zachowuje się osadę robotniczą na terenie określonym na mapie Nadleśnictwa jako oddział leśny 75 p, - **nie dotyczy**

6) na części obszaru 10.RP.71 występują oddziały leśne 96 b, 96 c, 89 f. Zachowuje się osadę robotniczą na terenie określonym na mapie Nadleśnictwa jako oddział leśny 96 b, - **nie dotyczy**

7) na części obszaru 10.RP.99 występuje las, - **nie dotyczy**

8) teren określony symbolem 10.RP.105 jest użytkowany wielorako, jako osada Leśnictwa Wąsowo, rola, pastwisko, bagno, park zadrzewiony, - **nie dotyczy**

9) na terenie 10.RP.114 specjalistyczne gospodarstwo rolne wraz z programem agroturystycznym i rehabilitacyjnym. - **nie dotyczy**

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z przebiegiem linii rozgraniczającej obszary 10.MN.112 i 10.RP.111 - **WARUNEK NIESPEŁNIONY. Przewiduje się powiększenie obszaru funkcjonalnie identycznego do 10.MN.112 wg załączonego rysunku w załączniku nr 1. Zmiana ta będzie zgodna z rysunkiem Studium zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.**

12. Wskazanie, że inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań przestrzennych i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 Ustawy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

XIII.1. Odniesienia do terenów o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej

1. Przyjmuje się zasadę utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej, zachowaniem walorów historycznych układów przestrzennych i zabudowy.
2. Nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie o powierzchni czynnej przyrodniczo nie mniej niż 30 % powierzchni działki, zapewnienie dostępności komunikacyjnej do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów i obiektów. Zabudowa intensywna oznaczona na rysunku STUDIUM symbolem MN1, ekstensywna MN2, letniskowa MN3, zespół rekreacyjno-mieszkaniowy MN4 - **spełniony**
3. Utrzymanie i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Oznaczenie na rysunku STUDIUM symbolem „U” zabudowa ekstensywna to także zabudowa gospodarstw rolnych, a w zabudowie jednorodzinnej działki ok. 1.000 m², zabudowa intensywna to działki do 1.000 m², zabudowa letniskowa – działki powyżej 1.500 m² - **spełniony**
4. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów w ramach zwartej zabudowy mieszkaniowej. - **spełniony**
5. Gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie (o ile nie jest ona zdewastowana). W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy. - **spełniony**
6. Budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska - **spełniony**

7. W stosunku do terenów i obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków lub gminnej ewidencji, wszelkie działania związane ze zmianą użytkowania, przebudową, rozbudową powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i prowadzone zgodnie z procedurą określoną w ustawie o zabytkach i ochronie nad zabytkami. - **nie dotyczy**

8. W obszarze zwartej zabudowy wsi, na terenach zabudowy mieszkaniowej zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową (z prawem jej rozbudowy i przebudowy) z możliwością lokalizowania nowej, wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami rolniczymi. - **nie dotyczy**

9. Zabudowa tzw. letniskowa i rezydencjonalna wymaga szczególnego nawiązania do występującego w pobliżu krajobrazu, w tym ukształtowania terenu, zalesień, wód. Działki odpowiednio większe w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, zakaz realizacji obiektów typu przyczepy, baraki itp. prowizorek - **spełniony**

10. Uzbrojenie komunalne w sieć elektryczną, wodociąg gminny, kanalizację lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, szczelne bezodpływowe zbiorniki do gromadzenia ścieków i ich wywóz na wyznaczone wylewisko. - **spełniony**

Zakaz rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków w gruncie lub odprowadzania do urządzeń melioracyjnych lub cieków - **spełniony**

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.

13. Wykazanie, że inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

- 1) 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 - **spełniony**
- 2) 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) - **spełniony**
- 3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej - **spełniony**

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 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); - **spełniony - na działce wydzielono miejsce dla przystanku autobusowego**
- 2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców

inwestycji mieszkaniowej - **spełniony**, Zespół Szkoła Podstawowa i Przedszkole przy ul. Lipowej 51 oddalony jest od działki o 2245m.

Przewidywana liczba mieszkańców: $1300/28 = 46$

Liczba dzieci szkolnych: $4 (46 \times 7\% = 3.22)$

3. 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)

6. 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; - **spełniony**

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych. - **nie dotyczy**

Wobec powyższego wnoszę, jak na wstępie.



Z poważaniem,
Katarzyna Królak

ZAŁĄCZNIKI:

1. Koncepcja urbanistyczno architektoniczna zawierające informacje w zakresie:
 - struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - układu urbanistycznego zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
 - przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych;
 - etapów realizacji;
 - powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi;
2. Wizualizacje proponowanej zabudowy;
3. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13

**BUDOWA TRZYNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
JEDNORODZINNYCH WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ**

Adres Inwestycji:

Nr działki: 339

Obręb ewidencyjny: 301501_2.0011

w Wąsowie

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Struktura funkcjonalna zabudowy

Przedmiotem inwestycji jest zespół budynków jednorodzinnych w granicy działki nr 339, obręb 301501_2.0011 w Wąsowie.

Budynki zaprojektowano jako wolnostojące, z odrębnymi wejściami i własnym ogrodzonym terenem.

Budynki są zaprojektowano jako jednokondygnacyjne, z dachem dwuspadowym o funkcji mieszkalnej. Dla każdego z lokali zaprojektowano miejsce parkingowe oraz miejsce gromadzenia odpadów.

2. Zagospodarowanie terenu

Istniejące zagospodarowanie terenu

Teren inwestycji znajduje się na działce nr ewid 339. Obszar objęty wnioskiem znajduje się poza ścisłym centrum miejscowości.

Obecnie teren jest niezagospodarowany i nieogrodzony, wzdłuż wschodniej granicy znajduje się utwardzenie, które jest drogą dojazdową do położonych w głębi zagospodarowanych działek. Utwardzenie zostanie poszerzone i jego funkcja zostanie utrzymana.

Projektowane zagospodarowanie terenu

Projekt zakłada realizację założenia mieszkalnego wraz z zagospodarowaniem terenów wspólnych – dojazdami, zielenią wspólną, niezbędną infrastrukturą techniczną.

Założenie zostało zlokalizowane wzdłuż osi, którą stanowić będzie droga dojazdowa. Aby ułatwić komunikację droga została przełamana w około połowie długości i na powstałym przełamaniu zlokalizowano plac sąsiedzki. Wzdłuż drogi odcinkowo zaprojektowano także tereny zieleni zorganizowanej.

Południowa część działki pozostanie niezabudowana – zgodnie z wytycznymi studium. Znajdować się tam będzie zielen niewymagająca częstej pielęgnacji, wraz z ogrodem retencyjnym i częściowo ogrodem społecznym.

Powierzchnie biologicznie czynne zostały zaprojektowane jako powierzchnie na gruncie rodzimym.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji

Powierzchnia całkowita: 123 m²

Kubatura zabudowy: 427,8m³

Powierzchnia użytkowa mieszkań: 1 300 m²

Liczba mieszkań: 13

Liczba miejsc parkingowych: 13

Ilość kondygnacji nadziemnych oraz planowana wysokość budynków - 1 kondygnacja - 5,6m

Bilans terenu inwestycji:

Łączna powierzchnia terenu: 15 370,3 m²

Powierzchnia zabudowy budynków: 1 599 m²

Powierzchnia utwardzona: 11442,6m²

Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie: 2328,7m²

4. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych

Dla inwestycji przyjęto wskaźnik miejsc postojowych równy jedno miejsce postojowe na mieszkanie. W sumie zrealizowanych zostanie 13 miejsc parkingowych. Miejsca zaprojektowano jako naziemne.

5. Planowana powierzchnia mieszkań

Zaprojektowano 13 mieszkań, każde o powierzchni użytkowej około 100m² w sumie planowana powierzchnia mieszkań to 1300m².

6. Kompozycja architektoniczna obiektów

Budynki zaprojektowano jako jednokondygnacyjne o dachu dwuspadowym i zwartej bryle.

Materiały wykończeniowe zakłada się jako tynki naturalne w kolorze szarobeżowym lub ceglastym – podstawowe kolory tynków naturalnych. Pokrycie dachu zaprojektowano jako dachówkę ceramiczną lub podobny o zbliżonym wyglądzie (np. dachówka betonowa).

Zaprojektowane domy mają duże przeszklenia, które zapewniają dobre doświetlenie pomieszczeń.

W ścianie szczytowej zaprojektowano wejście do budynku, co pozwala na elastyczne kształtowanie pomieszczeń wewnątrz domu.

Na przeciwległej ścianie zlokalizowano duże przeszklenie, które zapewnia widok na ogród.

7. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy

Od północy działka graniczy z drogą publiczną – ul. Wytomyską.

W ramach planowanej inwestycji zaprojektowano drogę wewnętrzną, która przebiegać będzie wzdłuż wschodniej granicy działki oraz, od około 1/3 swojej długości, wzdłuż osi działki.

Droga połączona będzie z drogą publiczną – ul. Wytomyską, istniejącym zjazdem.

Główne elementy uzbrojenia terenu będą zlokalizowane w projektowanej drodze wewnętrznej – wg dołączonego rysunku PZT.

8. Etapy realizacji

Inwestycja zostanie zrealizowana jako jedno przedsięwzięcie z możliwością dzielenia na etapy maksymalnie 13 etapów

9. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Teren projektowanej inwestycji mieszkaniowej graniczy od strony:

- północnej – z drogą publiczną, ul. Wytomyską, z której zlokalizowany będzie zjazd na teren
- wschodniej – z drogą wewnętrzną zapewniającą dojazd do działki nr. 340
- południowej i zachodniej - z działkami o podobnym przeznaczeniu.

Wąsowo, 19 listopada 2021 r.

A&D sp. z o.o.
Wąsowo ul. Sadowa 1
64-316 Kuślin

OŚWIADCZENIE INWESTORA

Ja niżej podpisany, jako inwestor 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicy działki nr 339, obręb 301501_2.0011 w Wąsowie

oświadczam

że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art.4 1-13 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Dz.U. z 2020r. Poz.219.

Prezes Zarządu
David Stopierzyński
podpis

A & D sp. z o.o.
Wąsowo, ul. Sadowa 1, 64-316 Kuślin
NIP: 7882004971, REGON: 365157888

URZĄD GMINY
ul. E. Szczanieckiej 4
64-316 Kuślin

Kuślin, dnia 23 listopada 2021 r.



P. Dawid Stopierzyński

Prezes spółki

A&D sp. z o.o.

Na podstawie art.17 ust.3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ustawieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538) **z a ś w i a d c z a m**, że lokalizacja planowanej inwestycji spełnia wymogi o których mowa w art.17 ust. 2, pkt.2 ww. ustawy.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek zainteresowanego.



Z up. WÓJTA

mgr Robert Klos
Sekretarz Gminy

