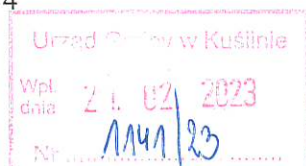


Rada Gminy Kuślin
Ul. Emilii Szczanieckiej 4
64-316 Kuślin



Poznań, 03.02.2023

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-H-I-J-K-A, w granicy działki nr 339/2 i 342, obręb 301501_2.0011 w Wąsowie.

2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań

- Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 2453m²
- Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 3000m²

3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań

Planowana liczba mieszkań wynosi 28.

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. W ramach przedmiotowej inwestycji planowane jest wybudowanie, na północnym skraju terenu inwestycji, przystanku autobusowego.

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

Realizacja inwestycji skutkować będzie wybudowaniem 17 wolnostojących budynków

jednorodzinnych (w tym 11 dwulokalowych) wraz z dojazdem do nich, miejscami postojowymi na terenie oraz nasadzeniami. W trakcie realizacji zadania zostanie wykonane 28 przydomowych oczyszczalni ścieków, celem umożliwienia odprowadzania ścieków z 28-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 lub powietrzne pompy ciepła;
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektrycznej w ul. Wytomyskiej, zgodnie z opinią/oświadczeniem o możliwości zapewnienia dostępu sieci elektrycznej, wg osobnego postępowania i fakultatywnie z indywidualnej instalacji fotowoltaicznej;
- 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 28 przydomowych oczyszczalni ścieków dla 28 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 – 28.

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 28 przydomowych oczyszczalni ścieków dla 17-u 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. 339/2 i 342, obręb 301501_2.0011w Wąsowie.

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

Zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych – $0,4 \text{ m}^3/\text{d} \times 28 \text{ budynków} = 11,2 \text{ m}^3/\text{d}$.
Sposób doprowadzenia: z istniejącej sieci wodociągowej

Zapotrzebowanie na energię elektryczną – $28 \times 12 \text{ kW}$, zużycie roczne $28 \times 4000 \text{ kWh}$.
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 – $0,4 \text{ m}^3/\text{d} \times 28 \text{ budynków} = 11,2 \text{ m}^3/\text{d}$.
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 17-u domów jednorodzinnych w tym 11-u dwulokalowych, wraz z miejscami parkingowymi, śmietnikami, nasadzeniami oraz drogą. Domy zlokalizowane będą wzdłuż planowanej drogi wewnętrznej o meandrycznym przebiegu. Przewidziano jednokierunkowy odcinek utwardzony łączący istniejący dojazd do posesji sąsiedniej z nowoprojektowaną drogą wewnętrzną. W południowej części działki powstanie teren zieleni uporządkowanej, wraz z ogrodem retencyjnym oraz wydzieloną częścią ogrodu społecznego.

Przy skraju drogi wewnętrznej zaprojektowano nasadzenia. Zaprojektowano dwa typy domów. Typ A to budynki parterowe o dachu skośnym i zwartej bryle. Typ B zabudowy do budynki dwulokalowe o wspólnej, prostopadłościennych części przyziemia i dwudzielnym, częściowo wycofanym poddaszu o obróconej względem siebie kalenicy. Wycofania poddaszy tworzą balkony.

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: $19\,277,5 \text{ m}^2$

Powierzchnia zabudowy budynków: $2\,532 \text{ m}^2$

Powierzchnia utwardzona: $3\,122,7 \text{ m}^2$

Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie: 13 622,8m²

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

TYP A

Powierzchnia całkowita: 123 m²

Kubatura zabudowy: 427,8 m³

Powierzchnia użytkowa mieszkań: 738 m²

TYP B

Powierzchnia całkowita: 295,1 m²

Kubatura zabudowy: 1 008 m³

Powierzchnia użytkowa mieszkań: 223m²

Liczba mieszkań: 28

Liczba miejsc parkingowych: 28

Ilość kondygnacji nadziemnych oraz planowana wysokość budynków

TYP A: 1 kondygnacja – 5,6m

TYP B: 2 kondygnacje – 8,2m

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 339/2, obręb 301501_2.0011 w Wąsowie - Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr PO1N/00000376/8

Działka nr 342, obręb 301501_2.0011 w Wąsowie - Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr PO1N/00003906/4

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:

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

przeciwpozarowej, 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 - w odległości mniejszej niż 1000m istnieje przystanek autobudowy, dodatkowo na działce wydzielono miejsce dla nowego 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: $3042/28 = 109$

Liczba dzieci szkolnych: $8 (109 \times 7\% = 7.63)$

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 SIEDEMNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
JEDNORODZINNYCH WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ**

Adres Inwestycji:

Nr działki: 339/2, 342

Obręb ewidencyjny: 301501_2.0011

w Wąsowie

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Struktura funkcjonalna zabudowy

Przedmiotem inwestycji jest zespół budynków jednorodzinnych w granicy działki nr 339/2 i 342, obręb 301501_2.0011 w Wąsowie.

Zaprojektowano dwa typy budynków wolnostojących – jedno i dwulokalowe – odpowiednio typ A i B. Obydwa rodzaje mają przewidziane odrębne wejścia i własne ogrodzone tereny z ogrodami rekreacyjnymi.

Budynki typu A są zaprojektowane jako jednokondygnacyjne, z dachem dwuspadowym o funkcji mieszkalnej. Typ B zabudowy do budynki dwulokalowe o wspólnej, prostopadłościennej części przyziemia i dwudzielnym, częściowo cofniętym w stosunku do bazy poddaszu o obróconej względem siebie kalenicy. Wycofania poddaszy tworzą balkony. 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 339/2 i 342. Obszar objęty wnioskiem znajduje się poza ścisłym centrum miejscowości.

Obecnie teren jest niezagospodarowany i nieogrodzony, wzdłuż północno-zachodniej granicy, znajduje się utwardzenie, które jest drogą dojazdową do położonych w głębi zagospodarowanych działek. Utwardzenie zostanie poszerzone i jego funkcja zostanie utrzymana. W ramach przedmiotowej inwestycji planowane jest wybudowanie, na północnym skraju terenu inwestycji, przystanku autobusowego.

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.

Przewidziano jednokierunkowy odcinek utwardzony łączący istniejący dojazd do posesji sąsiedniej z nowoprojektowaną drogą wewnętrzną. W południowej części działki powstanie teren zieleni uporządkowanej, wraz z ogrodem retencyjnym oraz wydzieloną częścią ogrodu społecznego. Przy skraju drogi wewnętrznej zaprojektowano nasadzenia. Zaprojektowano dwa typy domów parterowe, jednolokalowe i dwupiętrowe-dwulokalowe.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji

TYP A (x6)

Powierzchnia całkowita: 123 m²

Kubatura zabudowy: 427,8 m³

Powierzchnia użytkowa mieszkań: 738 m²

TYP B (2x11)

Powierzchnia całkowita: 295,1 m²

Kubatura zabudowy: 1 008 m³

Powierzchnia użytkowa mieszkań: 223m²

Liczba mieszkań: 28

Liczba miejsc parkingowych: 28

Ilość kondygnacji nadziemnych oraz planowana wysokość budynków

TYP A: 1 kondygnacja - 5,6m

TYP B: 2 kondygnacje - 8,2m

Bilans terenu inwestycji:

Łączna powierzchnia terenu: 19 277,5 m²

Powierzchnia zabudowy budynków: 2 532 m²

Powierzchnia utwardzona: 3 122,7m²

Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie: 13 622,8m²

4. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych

Dla inwestycji przyjęto wskaźnik miejsc postojowych równy jedno miejsce postojowe na mieszkanie. W sumie zrealizowanych zostanie 28 miejsc parkingowych. Miejsca zaprojektowano jako naziemne.

5. Planowana powierzchnia mieszkań

Zaprojektowano 28 mieszkań, każde o powierzchni użytkowej około 100m² w sumie planowana powierzchnia mieszkań to 2453m².

6. Kompozycja architektoniczna obiektów

TYP A

Budynki zaprojektowano jako jednokondygnacyjne o dachu dwuspadowym i zwartej bryle.

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.

TYP B

Budynki dwulokalne zaprojektowano jako bryły o wspólnej, prostopadło-ściennej części przyziemia i dwudzielnym, częściowo wycofanym poddaszu o obróconej względem siebie kalenicy. Poddasze i przyziemie zaprojektowano w kontrastowym kolorze, aby podkreślić kompozycję.

Materiały wykończeniowe zakłada się jako tynki naturalne w kolorze jasnym, szaro beżowym lub ceglastym – podstawowe kolory tynków naturalnych. Pokrycie dachu

zaprojektowano jako dachówkę ceramiczną lub podobny o zbliżonym wyglądzie (np. dachówka betonowa lub blacha na rąbek stojący).

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 osi działki.

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

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

8. Etapy realizacji

Inwestycja zostanie zrealizowana jako jedno przedsięwzięcie z możliwością dzielenia na etapy - maksymalnie 17 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
- zachodniej – z drogą wewnętrzną
- południowej i wschodniej - z działkami o podobnym przeznaczeniu.

U. Urólcu

Wąsowo, 20 lutego 2023 r.

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

OŚWIADCZENIE INWESTORA

Działając w imieniu spółki pod firmą A&D sp. z o.o. która to spółka występuje jako inwestor inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach działek nr 339/2 i 342, 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.


Przewodniczący Zarządu
Dawid Stopierzyński

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

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

PEŁNOMOCNICTWO

Działając w imieniu spółki pod firmą A&D sp. z o.o. z siedzibą pod adresem: Wąsowo, ul. Sadowa 1, 64-316 Kuślin
niniejszym udzielam pełnomocnictwa:

Pani Katarzynie Królak

prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą Chaos Autorska Pracownia Projektowa Katarzyna Królak, adres: Osiedle Stefana Batorego 9c/26, 60-687 Poznań, NIP 9721138288, REGON 381481872, zwaną dalej „Projektantem”

do reprezentowania spółki A&D sp. z o.o. przed:

- Urzędem Gminy Kuślin
- Starostwem Powiatowym w Nowym Tomyślu

oraz innymi instytucjami wymagającymi kontaktu w zakresie realizacji projektu inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach działek nr 339/2 i 342, obręb 301501_2.0011 w Wąsowie.

Prezes Zarządu

Dawid Stopierzyński

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



POTWIERDZENIE WYKONANIA PRZELEWU - DUPLIKAT

mBank S.A.
Bankowość Detaliczna
90-959 Łódź 2, Skrytka Poczтовая 2108

Informacje o transakcji

	Winien (Nadawca)		Ma (Odbiorca)
Nr Rachunku:	53 1140 2004 0000 3102 7703 3009	Nr Rachunku:	78 9072 0002 0107 0771 2000 0006
Nazwa Banku:	mBank Oddział Bankowości Detalicznej	Nazwa Banku:	90720002
Nadawca:	A & D SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WĄSOWO UL. SADOWA 1 64-316 KUŚLIN	Odbiorca:	GMINA KUŚLIN

Tytuł operacji: OPŁATA SKARBOWA OD PEŁNOMOCNICTWA DLA KATARZYNY
KRÓLAK DS INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
Rodzaj operacji: PRZELEW EXPRESS ELIXIR WYCH.
Nr referencyjny operacji: 77033009-000001696

Data operacji: 2023-02-20
Data księgowania: 2023-02-20
Kwota przelewu: 17,00 PLN

Data wystawienia dokumentu: 2023-02-20

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie przelewu. Dokument sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz.U.Nr 140 z 1997 roku, poz.939 z późniejszymi zmianami). Nie wymaga podpisu ani stempla.

Kuślin, 15 września 2022r.

Pan
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 2021r.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.



URZĄD GMINY
mgr inż. Andrzej Skrzypczak

RD5/ZR/RSz

Opalenica, 05.01.2023

numer ZD/56/2023

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

Dotyczy: wydania zapewnienia dostaw energii elektrycznej dla obiektu osiedle mieszkaniowe zlokalizowanego w miejscowości Wąsowo ul. Wytomska dz. nr 339/2, 342.

Niniejsze oświadczenie wydaje się dla A&D Sp. z o.o. na podstawie art. 7 ust 14 Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zmianami), dotyczącego udzielenia informacji, że istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu osiedle mieszkaniowe w miejscowości Wąsowo, ul. Wytomska dz. nr 339/2, 342, z mocą przyłączeniową w wysokości 336 kW (28x12 kW).

Przyłączenie ww. obiektu nastąpi na podstawie warunków przyłączenia wydanych na wniosek inwestora i zawartej umowy o przyłączenie ustalającej podział obowiązków stron, wysokość opłaty za przyłączenie oraz termin wykonania prac projektowych i robót budowlano-montażowych.

Zapewnienie ma charakter informacyjny i nie stanowi podstawy do przystąpienia przez ENEA Operator Sp. z o.o. do prac projektowych i budowlano-montażowych. W celu przyłączenia ww. obiektu należy złożyć wniosek o określenie warunków przyłączenia (druki dostępne są na stronie internetowej www.operator.enea.pl oraz w biurach obsługi klienta).

Jednocześnie informujemy, że na terenie objętym planowaną inwestycją istnieje sieć elektroenergetyczna. Podczas prac budowlanych należy od tej sieci zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. W przypadku kolizji planowanej zabudowy / zagospodarowania terenu, należy wystąpić do ENEA Operator Sp. z o.o. o określenie warunków usunięcia tej kolizji. Realizacja usunięcia kolizji będzie odbywać się kosztem strony powodującej powstanie kolizji.

Termin ważności przedmiotowego Zapewnienia wynosi 12 miesięcy, licząc od daty wystawienia.

Dodatkowe informacje oraz wyjaśnienia można uzyskać w ENEA Operator Sp. z o.o. w Rejon Dystrybucji Opalenica nr telefonu 61 884 72 10.

k.o.
RD5/ZR/RSz

Z poważaniem,

ENEA Operator Sp. z o.o.
Rejon Dystrybucji Opalenica
Oddział Dystrybucji Poznań
Kierownik

Zbigniew Szwarz

Centrala
ENEA Operator Sp. z o.o.
60-479 Poznań, Strzeszyńska 58

tel. +48 / 61 850 41 10
faks +48 / 61 850 44 47

NIP 782-23-77-160
REGON 300455398

kontakt@operator.enea.pl
www.operator.enea.pl

GMINA KUŚLIN
ZAKŁAD OBSŁUGI KOMUNALNEJ
UL. BOCZNA 1, 64-316 KUŚLIN
Tel. 505 465 006

L.dz. 996.2022/2023

Kuślin, 24 stycznia 2023 roku

A&D sp. z o.o.

**Wąsowo, ul. Sadowa 1
64-316 Kuślin**

WARUNKI PRZYŁĄCZENIA NR 1/1/2023
do sieci wodociągowej nieruchomości położonej w miejscowości Wąsowo w gminie Kuślin.

I. TECHNICZNE WARUNKI PRZYŁĄCZENIA DO SIECI WODOCIĄGOWEJ

Zakład Obsługi Komunalnej w Kuślinie ustala następujące warunki techniczne dla zaprojektowania rozbudowy odcinka sieci wodociągowej wraz z przyłączami w obrębie geodezyjnym Wąsowo - działki geodezyjne nr 339/2 i 342.

1. Rozbudowę sieci wodociągowej wraz z przyłączami na działkach geodezyjnych nr 339/2 i 342 należy przewidzieć poprzez:

- zaprojektowanie odcinka sieci wodociągowej DN90 SDR17 z rur PE-HD DN90 od włączenia na wysokości działki geodezyjnej nr 339/2 w istniejącą sieć wodociągową PVC DN 90 usytuowaną w działce geodezyjnej nr 810. Ciśnienie nominalne w sieci jak dla jednostki osadniczej o liczbie mieszkańców <2000 spełnia minimalne wymogi zawarte w Rozporządzeniu MSWiA tj. o wydatku do 5dm³/s,
- dalej w działce geodezyjnej nr 339/2 prowadzić przewód do końca planowanego pod zabudowę terenu,
- połączenie projektowanej sieci wykonać za pomocą trójnika kołnierзовego zintegrowanego z odcięciem od istniejącej nitki sieci wodociągowej. Połączenie sieci projektowanej i istniejącej wykonać za pomocą zasuw klinowej,
- zaprojektować w połowie długości przewodu wodociągowego oraz na końcu odcinka sieci wodociągowej hydranty typu nadziemnego – łamanego z podwójnym odcięciem DN 80 PN 1,0 Mpa z przeznaczeniem dla celów technologicznych,
- połączenie hydrantu z projektowaną siecią za pomocą trójnika zintegrowanego z jednym odcięciem,
- do budowy zaprojektować rury PE-HD SDR 17 łączonych doczołowo lub za pomocą muf elektrooporowych, pozostałe materiały można przewidzieć z typoszeregu PN 10,
- na posadowionym odcinku sieci wodociągowej dla projektowanych budynków oraz lokali w budynku odrębnie dla każdego wykonać instalację przyłączeniową poprzez opaskę do nawiercania rur i poprowadzić przyłącze wodociągowe,
- przed każdym z planowanych budynków oraz dla każdego planowanego lokalu w budynku od strony zewnętrznej przewidzieć zasuwkę miękko uszczelniającą,
- każde przyłącze zakończyć studnią wodomierzową wykonanej z polietylenu o średnicy min. DN 500 mm z przeznaczeniem do instalacji 2 szt. liczydeł wody zimnej (wodomierzy) które nieodpłatnie zainstaluje ZOK Kuślin.

2. Przeznaczenie – dla zasilenia 17 domów, w tym 6 budynków jednorodzinnych oraz 11 budynków jednorodzinnych dwulokalowych mieszkalnych – jednorodzinnych.