

Koszalin, dnia 10 lutego 2023 roku

Urząd Miejski w Bobolicach

76-020 Bobolice, ul. Ratuszowa 1

Szanowni Państwo,

działając w imieniu SIM "KZN-Zachodniopomorskie" Sp. z o.o. w ślad za złożonym wcześniej wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej z dnia 13 grudnia 2022 roku, wnoszę o sprostowanie jego treści zgodnie z załączonym pismem.

W treści rzeczzonego pisma znajdują się punkty, w których szczegółowo zawarto treść podlegającą modyfikacji i które winny podlegać sprostowaniu.

W załączeniu:

- 1) Zmodyfikowana treść wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej
- 2) Część graficzna- mapa w skali 1:500- załącznik nr 1
- 3) Część graficzna- mapa w skali 1:500- załącznik nr 2

Do wiadomości : A/a

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
KZN Zachodniopomorskie
Ul. Partyzantów 17
75-411 Koszalin
sekretariat@simzachodniopomorskie.pl
tel.606 921 088

PREZES ZARZĄDU
Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
"KZN-Zachodniopomorskie" Sp. z o.o.

Tomasz Trun



KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
ORAZ LOKALIZACJI INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

1. ZGODNIE Z ART. 7 UST. 1 USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 R. O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH WNOŚĘ O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ * DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA: budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budowa sieci wodociągowej jako inwestycja towarzysząca

A. Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej **

BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ORAZ BUDOWA SIECI WODOCIĄGOWEJ JAKO INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA

na nieruchomości przy ul. Polnej w Bobolicach
nr działki/działek 287/2 obręb 0003 m.Bobolice
nr księgi wieczystej KO1K/00128734/1

B. Dane identyfikacyjne inwestycji towarzyszącej **

na nieruchomości przy ulicy Polnej w Bobolicach
nr działki/działek 254, 610/1, 289 obręb 0003 oraz 280 obręb 0002 w Bobolicach
nr księgi wieczystej 254 - KW24192, 610/1 - KO1I/00024192/8, 280 – KO1I/00024192/8, 289 – KO1I/00033091/6

2. ZAWARTOŚĆ WNIOSKU (ZGODNIE Z ART. 7 UST. 7):

2.1. - Określenie granic terenu objętego wnioskiem, w formie opisowej oraz graficznej - (ZAŁĄCZNIK NR 1)

Granice terenu objętego wnioskiem przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej oznaczono na projekcie zagospodarowania terenu - granica działki nr 287/2

Inwestycja mieszkaniowa obejmuje działkę nr 287/2 obręb ewid. 0003, jednostka ewidencyjna Bobolice, identyfikator ewidencyjny działki 320903_4.0003.287/2

Inwestycja towarzysząca obejmuje działki nr 254, 610/1, 289 obręb ewid. 0003 oraz nr 280 obręb ewid. 0002 w Bobolicach

2.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

minimalna: 1600 m²

maksymalna: 4000 m²

2.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

minimalna: 34

maksymalna: 76

2.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową (należy wskazać wskaźniki powierzchniowe i procentowe zgodnie z art. 3):

Nie dotyczy

Na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej i usługowej.

2.5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

STAN ISTNIEJĄCY:

Kształt działki nr 287/2 przy ul. Polnej przypomina trapez, ukierunkowany wschód - zachód, ze spadkiem w kierunku zachodnim. Teren jest niezagospodarowany i niezabudowany. Mocno zadrzewiony i zakrzewiony.

Działka otoczona niezabudowanymi działkami nr 286/3, 287/3 i działką nr 288 częściowo zabudowaną od strony ulicy Fabrycznej

STAN PROJEKTOWANY:

a) Lokalizacja obiektu kubaturowego

Na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej przewiduje się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych

b) Zmiana ukształtowania terenu

Ukształtowanie terenu zostanie przekształcone w miejscach przewidywanej zabudowy.

c) Usunięcie zieleni

Usunięcie zieleni wysokiej, kolidującej z planowaną inwestycją.

Planuje się rekompensatę zieleni w postaci wprowadzenia zieleni urządzonej.

Dla mieszkań zlokalizowanych na parterze przewiduje się ogródki lokatorskie.

d) Zagospodarowanie terenu

- Teren ma dostęp do drogi publicznej – przewiduje się wjazd od strony północno-wschodniej z ulicy Polnej (działki nr 254 oraz nr 287/1)
- Komunikacja wewnętrzna odbywać się będzie ciągiem pieszo-jezdnym z chodnikami
- Stanowiska postojowe w ilości minimum 1 stanowisko parkingowe na jeden lokal mieszkalny
- Plac zabaw
- Miejsca gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji
- Oświetlenie zewnętrzne terenu

e) Uzbrojenie terenu / infrastruktura techniczna – rozbudowa sieci, budowa przyłącza i instalacji wody wraz z urządzeniami do zaopatrzenia w wodę do celów p. poż.; budowa przyłącza i instalacji kanalizacji sanitarnej; budowa instalacji: kanalizacji deszczowej, instalacji gazowej, instalacji energii elektrycznej wraz z oświetleniem terenu z możliwością

wykorzystania odnawialnych źródeł energii, instalacji teletechnicznych, instalacji ciepłowniczych wg indywidualnego rozwiązania (np. zewnętrzna pompa ciepła)

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu zawarto w opisie technicznym i części graficznej koncepcji architektoniczno-budowlanej - ZAŁĄCZNIK NR 2

2.6. - Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu:

Inwestycja zostanie powiązana z istniejącą infrastrukturą techniczną na podstawie warunków technicznych wydanych przez dysponentów sieci.

Działka ma dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej, gazu i energii elektrycznej.

a) Woda

Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i p. poż. z miejskiej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę sieci wodociągowej na działkach 254, 610/1, 280, 289 oraz wykonanie przyłącza i instalacji do projektowanych budynków

b) Kanalizacja sanitarna

Odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej

c) Kanalizacja deszczowa

Brak sieci kanalizacji deszczowej w sąsiedztwie inwestowanego terenu. Do czasu wybudowania sieci wody opadowe należy zagospodarować na działce.

Wody opadowe i roztopowe, w zależności od warunków gruntowo – wodnych, odprowadzone będą na tereny zielone, do zbiorników retencyjnych lub systemu komór rozsączających.

Projektowane zagospodarowanie terenu nie zmienia naturalnego spływu wód opadowych z działki.

d) Gaz

Inwestor otrzymał od Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. Oddział w Koszalinie oświadczenie o możliwości przyłączenia obiektu budowlanego do sieci gazowej.

e) Zaopatrzenie w energię elektryczną

Inwestor otrzymał od Energa – Operator SA oświadczenie o możliwości zapewnienia dostawy energii elektrycznej.

Budynki zasilane będą zgodnie z otrzymanymi warunkami technicznymi i umową o przyłączenie.

f) Kanalizacja teletechniczna

Przyłączenie odbywać się będzie na podstawie warunków technicznych od gestorów sieci

Warunki i promesy od gestorów sieci - ZAŁĄCZNIK NR 3

2.7. Charakterystyka inwestycji obejmująca określenie:

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposoby odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów

- | | |
|---|--------------------------|
| – woda z wodociągu miejskiego..... | max 44 m ³ /d |
| – z ujęcia własnego..... | nie przewiduje się |
| – ścieki do kanalizacji miejskiej | max 44 m ³ /d |

- do zbiorników bezodpływowych (szambo) nie przewiduje się
- do oczyszczalni na terenie inwestycji nie przewiduje się
- gaz do celów bytowych i do celów grzewczych max roczny 46.000 m³/ rok
- ciepło z sieci miejskiej - brak miejskiej sieci ciepłowniczej
- ciepło z własnego źródła ciepła – np. gazowe pompy ciepła o mocy ok. 110 kW/ na jeden budynek
- energia elektryczna z sieci miejskiej z możliwością zastosowania odnawialnych źródeł energii max 300 kW
- inne media - -
- sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów

Wody opadowe

Brak sieci kanalizacji deszczowej w sąsiedztwie inwestowanego terenu dlatego do czasu wybudowania sieci k.d. wody opadowe należy zagospodarować na działce.

Oczyszczanie ścieków

Włączenie kanalizacji sanitarnej do sieci kanalizacji sanitarnej.

Odpady

Miejsca gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji

Liczba miejsc parkingowych:

- na lokal mieszkalny
1 stanowisko postojowe/ 1 lokal mieszkalny
- na budynek mieszkalny jednorodzinny (w którym nie zostały wydzielone lokale mieszkalne) nie dotyczy
- na każde rozpoczęte 50 m² pow. całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą nie dotyczy
- na każde rozpoczęte 50 m² pow. użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową nie dotyczy

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

Szczegółowe informacje dotyczące sposobu zagospodarowania terenu zawarto w załączniku nr 2 oraz w załączonej koncepcji architektoniczno - budowlanej – załącznik nr 4

w tym:

- przeznaczenie budynku/ budynków: budynki mieszkalne wielorodzinne
- parametry projektowanej inwestycji:
 - powierzchnia terenu inwestycji – 7283,0 m²
z podziałem na:

powierzchnię zabudowy- nie więcej niż 20% powierzchni działki
powierzchnie utwardzone - nie więcej niż 45% powierzchni działki
powierzchnie biologicznie czynną - nie mniej niż 35% powierzchni działki

- wysokość zabudowy- od 12 m do 22 m
- liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem) - min 4
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych - płaski
- kubatura - max kubatura jednego budynku - 10 000 m³
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) – nie dotyczy
- przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia 72 / 944,0 m²

Uzupełnieniem charakterystyki w formie opisowej jest charakterystyka projektowanej inwestycji w formie graficznej, przedstawiona np. na mapie – koncepcja zagospodarowania terenu.

c) Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko):

Wykazanie zgodności z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą

(wg powyższego rozporządzenia) **1137,48 m² < 4 ha**

- powierzchnia użytkowa stanowisk postojowych (wg powyższego rozporządzenia) **944,0 m² < 0,5ha**

Przedmiotowa inwestycja nie oddziałuje potencjalnie ani znacząco na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko)

Teren projektowanej inwestycji leży poza zasięgiem parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, rezerwatów przyrody, obszaru Natura 200, itp.

2.8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

Inwestycja zlokalizowana na działce nr 287/2

obręb ewidencyjny 0003, Bobolice 3,

jednostka ewidencyjna 320909_4 Bobolice- Miasto

Identyfikator ewidencyjny działki 320903_4.0003.287/2

Powiat koszaliński

Powierzchnia działki – 7283,0m²

2.9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 (specustawy):

nie dotyczy

(Na terenie projektowanej inwestycji i w obszarze jej oddziaływania nie ma realizowanych przedsięwzięć)

2.10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 (specustawy), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona:

Zgodnie z art. 38 w przypadku gdy sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga przejścia przez tereny (...) dróg publicznych (...) inwestor jest uprawniony do zajęcia tego terenu.

Planuje się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej PE de90 od miejsca włączenia w działce nr 280 obręb ewid. 0002 w Bobolicach. Wymaga przejścia przez drogę publiczną działki nr 254, 610/1, 289 obręb nr 0003 ul. Polna w Bobolicach.