

0000385824

Piła, 11 września 2023 r.

Rada Miasta Piły

za pośrednictwem

Prezydenta Miasta Piły
plac Staszica 10
64-920 Piła

WA
120823 CA

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021r. poz.1538 z późniejszymi zmianami art. 7 ust. 1 i art. 7 ust. 6 pkt 1 -13)

DANE OGÓLNE:

Nazwa inwestycji

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z towarzyszącą infrastrukturą techniczną

Adres inwestycji

ul. ppłk. Aleksandra Kity 7 w Pile,
na działkach 348/2, 347/5 i części działki 348/1,
w obrębie ewidencyjnym 0015 Piła, w jednostce ewidencyjnej 301901_1 Piła

Inwestor

Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa w Pile Sp. z o.o.
ul. Dąbrowskiego 8, 64-920 Piła

Wniosek zawiera zgodnie z art.7 ust. 1.

1) określenie granic terenu objętego wnioskiem

Granice terenu objętego wnioskiem przedstawiono na **ZAŁĄCZNIKU A** na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać;

2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania – 29,88 m²,
Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania – 62,85 m²;

3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:

Planowana minimalna liczba mieszkań – 25,
Planowana maksymalna liczba mieszkań – 27;

4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową:

W zakresie inwestycji nie będzie realizowana działalność handlowa i usługowa;

5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

Na działce 348/2 przewiduje się zgodnie z odrębnym przedsięwzięciem rozbiórkę istniejącego budynku pokoszarowego niemieszkalnego z towarzyszącą infrastrukturą (Pozwolenie na rozbiórkę nr 127 z 21.03.2023 r. sygnatura sprawy AB. 6741.4.2023.XII wydane przez Starostę Piłskiego).

W ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej przewiduje się na działce 348/2 budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi z nim powiązanymi i robotami budowlanymi niezbędnymi do obsługi i prawidłowego wykonania prac.

W ramach inwestycji zrealizowane zostaną również:

- zjazd i wyjazd na parking naziemny na działce 347/5 z drogi wewnętrznej - działka drogowa 348/1;
- remont nawierzchni utwardzonej na fragmencie działki 348/1;
- parking naziemny i nawierzchnie utwardzone na terenie działki 347/5;
- miejsca postojowe i nawierzchnie utwardzone na działce 348/2
- schody zewnętrzne i rampa zewnętrzna dla osób niepełnosprawnych;
- przyłącze wody;
- przyłącze kanalizacyjne sanitarne;
- przyłącze kanalizacyjne deszczowe
- przyłącze energetyczne;
- przyłącze ciepłe budynku;
- instalacja wody (odcinki ułożone w gruncie) na działce 348/2;
- instalacja kanalizacji deszczowej na działkach 348/2, 348/1, 347/5,
- instalacja kanalizacji sanitarnej na działce 348/2;
- wewnętrzna linia zasilająca budynek na działce 348/2;
- oświetlenie terenu na działkach 348/2, 348/1 i 347/5;
- miejsce gromadzenia nieczystości stałych (wiata śmietnikowa przeznaczona na lokalizację zbiorników z podziałem na komory do segregacji śmieci) na terenie działki 347/5;

6) analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

Media zewnętrzne doprowadzone zostaną przez działki przyległe.

- a) przyłącze wody - z sieci miejskiej,
- b) przyłącze kanalizacyjne sanitarne - do kolektora sanitarnego miejskiego,
- c) przyłączenie budynku - do kolektora deszczowego miejskiego,
- d) przyłącze energetyczne i lokalizacja szafki - w granicy działki,
- e) przyłącze ciepłe budynku doprowadzone - z istniejących rozwiązań Miejskiej Energetyki Ciepłej,
- f) kanalizacja deszczowa na działkach 348/2, 348/1 i 347/5 - do kolektora deszczowego miejskiego,

- g) budowa wewnętrznej linii zasilającej do budynku na działce 348/2 z szafki ze złączem kablowym - zlokalizowanej w granicy działki,
- h) budowa oświetlenia terenu na działkach 348/2, 348/1 i 347/5; oświetlenie rozliczane z licznika administracyjnego w projektowanym budynku,
- i) doprowadzenie rozwiązań teletechnicznych z istniejących rozwiązań teletechnicznych.

7) charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

a) zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowywania odpadów

a1) zapotrzebowanie na wodę

Woda zapewniona projektowanym przyłączem z wodociągu miejskiego
Zapotrzebowanie wyniesie **330 m³/miesiąc**;

a2) zapotrzebowania w energię

- sumaryczne roczne jednostkowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię
Pierwotną: **30,39 kWh/(m²rok)**

- zapotrzebowanie na energię elektryczną:
ogólna moc = **P = 88,55 kW** – dla całego budynku

Energia elektryczna zapewniona projektowanym przyłączem z sieci Enea Operator oraz z projektowanych rozwiązań fotowoltaicznych, zlokalizowanych na dachu budynku.

a3) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

- ścieki bytowe z projektowanego budynku odprowadzane będą poprzez projektowane przyłącze do miejskiego kolektora sanitarnego;

- wody opadowe z dachu budynku mieszkalnego oraz z terenów utwardzonych na działce 348/2 odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;

- wody opadowe z parkingu zewnętrznego na działce 347/5 odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;

a4) inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:

- energia cieplna do budynku doprowadzona przyłączem cieplnym z ciepłoka miejskiego,
- doprowadzenie rozwiązań teletechnicznych z istniejących rozwiązań teletechnicznych operatorów zewnętrznych.

a5) niezbędna liczba miejsc postojowych:

zgodnie z **Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021r. poz.1538 z późniejszymi zmianami)**
art. 17 ust. 4a pkt 2)

- minimalna liczba miejsc postojowych wynosząca co najmniej 1,5 - krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej

Niezbędna liczba miejsc postojowych: **41**

a6) miejsce gromadzenia odpadów stałych:

projektuje się jako osłonę śmietnikową – wiata systemowa ustawiona na nawierzchni utwardzonej, przeznaczona do ustawienia szczelnych, systemowych pojemników,

uwzględniających segregację odpadów, wywóz odpadów na wysypisko śmieci zgodnie z gospodarką gminną odpadami, ustaloną dla terenu miasta Piły.

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej

FORMA OPISOWA

Obszar opracowania architektonicznego obejmuje działki 348/2, działkę 347/5 i fragment działki 348/1 (droga istniejąca wewnętrzna). Teren, na którym realizowana jest inwestycja, w przeszłości stanowił teren wojskowy (teren Wyższej Oficerskiej Szkoły Samochodowej w Pile, następnie Centrum Szkolenia Czołgowo-Samochodowego w Pile), a obecnie funkcja ta nie jest na tym terenie realizowana.

Prace w obszarze przeznaczonym pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej poprzedzone zostaną koniecznymi rozbiórkami, uporządkowaniem terenu, a także likwidacją lub przebudową części istniejącej infrastruktury podziemnej, kolidującej z planowanym zamierzeniem. Konieczna będzie również wycinka kolidującego z inwestycją drzewa (zaznaczonego w części graficznej). Budynek istniejący pokoszarowy z towarzyszącą infrastrukturą zlokalizowany na działce 348/2 zostanie rozebrany na podstawie pozwolenia na rozbiórkę nr 127 z 21.03.2023 r., sygnatura sprawy AB. 6741.4.2023.XII wydanego przez Starostę Piłskiego (wg odrębnego przedsięwzięcia).

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany będzie na działce 348/2. Wymagane miejsca postojowe dla mieszkańców zapewnione będą na działce 347/5 i działce 348/2 w liczbie 43 miejsc postojowych. Dodatkowe miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych zapewnione będą w liczbie 1 miejsca na działce 348/2 i 1 miejsca na działce 347/5 Dojazd zapewniony będzie drogą publiczną (ul. ppłk. Aleksandra Kity) - działka 387 (wg zapisów obowiązującego m.p.z.p. działka ta stanowi teren dróg dojazdowych – KD-D). Dostęp do budynku, dostęp do miejsc postojowych naziemnych na działkach 347/5 i 348/2 oraz do miejsca gromadzenia nieczystości stałych na działce 347/5 zapewniony będzie przez fragment terenu działki 348/1 (droga wewnętrzna). Działka 348/1 jest drogą w myśl przepisów o gospodarce nieruchomościami, w klasie drogi wewnętrznej. Nie jest ulicą w myśl przepisów o drogach publicznych.

Funkcja obiektu kubaturowego - budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany na działce 348/2. Liczba kondygnacji - IV naziemne mieszkalne. Budynek niepodpiwniczony, zwieńczony dachem płaskim.

Dostęp do budynku na poziom parteru z poziomu terenu rampą zewnętrzną, dostęp do lokali na wyższych kondygnacjach komunikacją pionową – klatką schodową i dźwigiem osobowym, dostosowanym dla osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami.

Projektowany poziom posadzki parteru wyniesiony 72 cm ponad poziom przyległego terenu.

Przyjmuje się ppp= $\pm 0,00 = 67,15$ m n.p.m.

Projektowany poziom w miejscu głównego wejścia do budynku (wejście do klatki schodowej) $-0,02 = 67,13$ m n.p.m.

Na działce 348/2 zlokalizowane zostaną również:

- nawierzchnie utwardzone (11 miejsc postojowych dla mieszkańców inwestycji mieszkaniowej i dodatkowe 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych, dojścia piesze, opaski przy budynku, powierzchnia pod stojaki rowerowe, powierzchnie utwardzone pod balkonami w przyziemiu);

Pozostałe zaplecze parkingowe dla mieszkańców inwestycji mieszkaniowej i dodatkowe 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych zaplanowano na działce 347/5. W ramach inwestycji mieszkaniowej wykonana zostanie nowa nawierzchnia utwardzona na fragmencie działki 348/1.

Realizacja inwestycji jednoetapowa.

FORMA GRAFICZNA przedstawiona w ZAŁĄCZNIKACH B1 - B12

c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

c1) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej

Obiekt kubaturowy – budynek mieszkalny:

- graniczne wymiary w przyziemiu (nieuwzględniające rampy zewnętrznej dla osób niepełnosprawnych i balkonów zewnętrznych): s – 32,51 m , d- 14,64 m,
- maksymalna wysokość budynku (attyka w miejscu klatki schodowej) nad poziom najniższej położonego poziomu przyległego terenu: h-15,22 m,
- wysokość obiektu (kwalifikuje obiekt do budynków (N) niskich - zgodnie z § 8 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ze względu na projektowane 4 kondygnacje mieszkalne naziemne),
- poziom terenu położony przy wejściu do obiektu wynosi: -0,72 = 66,43 m n.p.m., obliczone zgodnie z PN-ISO 9836:2022-07 Właściwości użytkowych w budownictwie.

Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych:

powierzchnia zabudowy	468,15 m ²
powierzchnia całkowita:	2154,60 m ²
powierzchnia całkowita parteru:	
- ograniczona ścianami zewnętrznymi i przekryciem	468,15 m ²
- powierzchnia całkowita balkonów	53,55 m ²
powierzchnia całkowita 1 piętra:	
- ograniczona ścianami zewnętrznymi i przekryciem	468,15 m ²
- powierzchnia całkowita balkonów	69,80 m ²
powierzchnia całkowita 2 piętra:	
- ograniczona ścianami zewnętrznymi i przekryciem	468,15 m ²
- powierzchnia całkowita balkonów	59,90 m ²
powierzchnia całkowita 3 piętra:	
- ograniczona ścianami zewnętrznymi i przekryciem	468,15 m ²
- powierzchnia całkowita balkonów	65,35 m ²
powierzchnia całkowita schodów wejściowych i rampy	33,40 m ²
powierzchnia wewnętrzna	1727,91 m ²
powierzchnia netto	1515,61 m ²
powierzchnia użytkowa mieszkalna	1252,48 m ²
powierzchnia ruchu	224,13 m ²
powierzchnia pomocnicza i usługowa	
(pomieszczenie MEC, wózkarnia, pom. gosp.- administ.	39,00 m ²
kubatura brutto budynku:	7103,00 m ³
- elementów zadaszonych i ograniczonych ścianami:	6730,00 m ³
- elementów ograniczonych balustradami (balkony)	373,00 m ³
kubatura brutto elementów drugorzędnych ograniczonych balustradami	
(schody wejściowe i rampa dla niepełnosprawnych)	60,00 m ³

obiekty małej architektury na działce 347/5:

-wiała śmietnikowa:

graniczne wymiary w przyziemiu:

s – 3,5 m , d- 6,6 m, wysokość obiektu – nie określa się.

- stojaki na rowery:

graniczne wymiary obiektu – nie określa się.

- zaplecze parkingowe dla samochodów osobowych:

liczba i parametry techniczne projektowanych miejsc postojowych:

- 30 miejsc postojowych 2,5 m x 5,0 m na działce 347/5

- 12 miejsc postojowych 2,5 m x 5,0 m na działce 348/2

- 1 miejsce postojowe z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych 3,6 x 5,0 m na dz. 348/2

- 1 miejsce postojowe z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych 3,6 x 5,0 m na dz. 347/5.

INNE WSKAŹNIKI POWIERZCHNIOWE:

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA TERENU PRZEZNACZONA POD INWESTYCJĘ 4133,00 m²:

CAŁA DZIAŁKA 348/2 1677,00
CAŁA DZIAŁKA 347/5 2075,00
FRAGMENT DZIAŁKI 348/1 381,00

NA TERENIE DZIAŁKI 348/2:

POWIERZCHNIA ZABUDOWY PROJEKTOWANEGO BUDYNKU 468,15
POWIERZCHNIE UTWARDZONE:
POWIERZCHNIA RAMPY I SCHODÓW ZEWNĘTRZNYCH 33,40
POWIERZCHNIA POD BALKONAMI W PRZYZIEMIU 53,55
POZOSTAŁE POWIERZCHNIE PIESZO-JEZDNE 331,90

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA:
TERENY ZIELONE I NIEUTWARDZONE 790,00

NA TERENIE DZIAŁKI 347/5:

POWIERZCHNIA ZABUDOWY OSŁONY ŚMIETNIKOWEJ 23,10
POWIERZCHNIE UTWARDZONE PIESZO-JEZDNE 1181,90
TEREN NIEOGRODZONY BIOLOGICZNIE CZYNNY
REKREACJI I WYPOCZYNKU 830,00
POZOSTAŁE TERENY ZIELONE I NIEUTWARDZONE 40,00

NA TERENIE DZIAŁKI 348/1:

POWIERZCHNIA ZABUDOWY 0,00
POWIERZCHNIE UTWARDZONE PIESZO-JEZDNE 381,00
TERENY ZIELONE I NIEUTWARDZONE 0,00

c2) dane charakteryzujące wpływ na środowisko:

Charakter planowanej inwestycji – realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, jej rozmiary i usytuowanie wskazują, iż nie będzie ona znacząco oddziaływać na środowisko naturalne, zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji.

Przyjęte rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne są optymalne z punktu widzenia celu, dla którego tworzony jest przedmiot inwestycji oraz z punktu widzenia interesów ochrony środowiska przyrodniczego, w którym inwestycja jest zlokalizowana.

Zapewnione zostaną odpowiednie warunki higieniczno-sanitarne i zdrowotne dla użytkowników projektowanych obiektów oraz ochrony środowiska poprzez:

- materiały i wyroby zastosowane w projekcie nie stanowią zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników;
- zastosowanie materiałów oraz technologii, które zapewniają nieprzekroczenie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia;
- zastosowanie zabezpieczeń przeciwko przenikaniu wilgoci do elementów budowlanych i wnętrza budynku poprzez zaprojektowanie izolacji przeciwwilgociowych;
- pełne pokrycie potrzeb sanitarnohigienicznych użytkowników obiektów;
- wykonanie towarzyszącej infrastruktury zgodnie przepisami branżowymi i ochrony środowiska;
- lokalizację poszczególnych projektowanych obiektów budowlanych w zakresie zamierzonego przedsięwzięcia obiektu w wymaganych odległościach, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Przyjęto, że realizacja planowanej inwestycji będzie wymagała wycinki jednego drzewa w centralnej części działki 348/2.

Pozostałe istniejące drzewa na terenie działki 348/2 i 347/5 i wzdłuż ulicy płk. Aleksandra Kity (działka 387) nie kolidują z inwestycją mieszkaniową i zostaną zabezpieczone na czas prowadzenia prac budowlanych w sposób zabezpieczający je przed uszkodzeniami korzeni, pni, koron, innymi uszkodzeniami związanymi ze „stressem budowlanym”. Przez cały okres prowadzenia robót budowlanych monitorowany będzie stan zdrowotny drzew rosnących na terenie budowy i w jej sąsiedztwie.

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny z systemem wykorzystującym zdalaczynne doprowadzanie energii cieplnej do węzła MEC – instalacja ogrzewcza wodna niskotemperaturowa współpracująca z mieszkaniowymi stacjami wymiennikowymi (logotermami). Dzięki temu nie będzie emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych na etapie eksploatacji obiektu.

Użytkownicy będą wytwarzali odpady bytowe w ilości 20 l tygodniowo na osobę – przewidywana łączna liczba użytkowników budynku to 45 osób, co daje łącznie 900 l odpadów na tydzień.

Produkowane podczas eksploatacji obiektu stałe odpady bytowe tj. śmieci typu np. plastik, karton, szkło, odpadki organiczne itp. - nie wymagają specjalnych procesów utylizacji. Będą segregowane i składowane w pojemnikach systemowych prefabrykowanych na śmieci na utwardzonej nawierzchni w wiacie systemowej śmietnikowej, na terenie własnym Inwestora i wywożone sukcesywnie na wysypisko śmieci przez przedsiębiorstwo posiadające koncesję, zgodnie z gminnym systemem gospodarowania odpadami.

Ilość zużywanej wody do celów bytowych - 330 m³/miesiąc, która przekłada się na ilość odprowadzanych do kolektora sanitarnego miejskiego ścieków - 330 m³ /miesiąc.

Realizacja inwestycji nie będzie wiązała się z przekroczeniem dopuszczalnych poziomów hałasu przewidzianych dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, gdzie dopuszczalny poziom hałasu w porze dnia LAeq wynosi 55 dB, a dopuszczalny poziom hałasu w porze nocy wynosi 45 dB. Brak niekorzystnego promieniowania, w tym jonizującego, emitatorów pola elektromagnetycznego, czy innych zakłóceń. Zastosowane materiały budowlane i rozwiązania instalacyjne zapewnią będą odpowiednią izolacyjność akustyczną pomieszczeń, w tym od środowiska zewnętrznego.

Prowadzone prace nie będą:

- naruszą ochrony jakościowej wód podziemnych,
- nie będą powodowały antropopresji,
- nie będą powodowały pogorszenia stanu chemicznego wód,
- nie wiążą się z dopływem wód o złym składzie chemicznym,
- nie naruszają ochrony ilościowej (zasobowej) wód podziemnych,
- nie wiążą się z wykorzystaniem zasobów wodnych.

W trakcie prowadzenia prac budowlanych, przy wznoszeniu planowanej inwestycji mieszkaniowej, należy zapobiegać wszelkim wyciekom płynów i paliw z maszyn budowlanych. Maszyny budowlane powinny być sprawne, a w razie awarii wszelkie zanieczyszczenia mas gruntu zostaną bezzwłocznie wybrane i zutylicowane. Zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych na terenie inwestycji zielenią urządzoną zgodnie z późniejszym projektem architekta zieleni lub na podstawie indywidualnych decyzji inwestora.

7a) określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urzędnego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej

Minimalny udział projektowanego na terenie inwestycji mieszkaniowej ogólnodostępnego, nieogrodzonego i urzędnego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w stosunku do zaprojektowanej powierzchni biologicznie czynnej określono na 50%.

8) nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

301901_1.0015.348/2 numer księgi wieczystej PO1/00020988/2;

301901_1.0015.347/5 numer księgi wieczystej PO1/00021397/9;

301901_1.0015.348/1 numer księgi wieczystej PO1/00020988/2;

9) nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1:

nie dotyczy

10) nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej :

nie dotyczy

11) planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

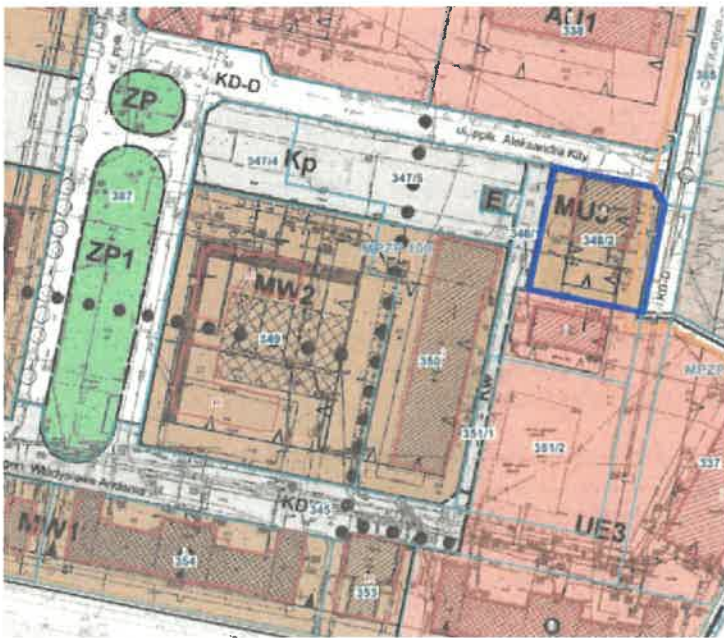
Teren planowanej inwestycji objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Uchwała Nr XLVIII/ 577/06 Rady Miasta Piły z dnia 25 kwietnia 2006 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych – Bydgoskiej.

Zgodnie z ustaleniami teren przewidziany pod inwestycję znajduje się w jednostce planistycznej:

nieruchomość 348/2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku **MU3**
nieruchomość 348/1 – tereny komunikacji obejmujące: drogi wewnętrzne, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami, oznaczenie na rysunku – **Kw**

nieruchomość 347/5 – pozostałe tereny komunikacyjne: tereny parkingów, oznaczenie na rysunku – **Kp**.



Na działce 348/2 nie uwzględniono ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- rodzaju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, funkcji usługowej i zapisów dotyczących tej zabudowy;
- zachowania istniejącego budynku i zapisów wynikających z możliwości jego przebudowy i rozbudowy;
- obowiązku zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych dla projektowanej zabudowy na terenie działki 348/2.

Na działce 347/5 nie uwzględniono ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- zapisu, że teren przeznaczony jest na potrzeby parkingowe terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1, MW2, MW3 i MW4 (§ 6)

12) 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:

- a) warunek niesprzeczności ze studium nie jest wymagany dla terenu przeznaczonego pod inwestycję mieszkaniową, ponieważ w przeszłości teren ten był wykorzystywany jako teren wojskowy, a obecnie funkcja ta nie jest na tym terenie realizowana;
- b) warunek niesprzeczności z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego nie dotyczy, ponieważ na obszarze przeznaczonym pod inwestycję mieszkaniową nie uchwalono takiej uchwały.

13) inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3:

art.17 ust.1:

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który **ma zapewniony:**

1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej spełniającej parametr szerokości minimum 6 m zapewniony: do ulicy ppt. Aleksandra Kity (działka drogowa 387) przez część działki 348/1 (drogi wewnętrznej stanowiącej integralną część projektowanej inwestycji mieszkaniowej).

2) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowie w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2020 r. poz.2028)

3) dostęp do sieci elektroenergetycznej wg zapotrzebowania.

Przyjęta lokalizacja inwestycji mieszkaniowej spełnia warunki podane w punktach 1-3.

art.17 ust. 2 i 3:

zgodnie z Uchwałą nr LIX/752/18 Rady Miasta Piły z dnia 16 października 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Piły (z późniejszymi zmianami zapisów w Uchwale nr LXXVI/790/23 z dnia 29 czerwca 2023 r.) wymaga się:

w § 2 ust.2 pkt 1 - lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 500 m do przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. 2022 r. poz. 1343 z późniejszymi zmianami)

Powyższy warunek spełniono:

- najbliższy przystanek komunikacyjny zlokalizowany jest przy ulicy Bydgoskiej

w odległości 400 m z odjazdami autobusów w kierunku Piła Centrum

w odległości 500 m z odjazdami w kierunku Piła Podlasie

- Podpułkownika Aleksandra Kity 7, 64-92
- Bydgoska/ Andersa, 64-920 Pila
- ⊕ Dodaj miejsce docelowe

Opcje

Wyslij trasę na telefon

- 🚶 przez Podpułkownika Aleksandra Kity 6 min 550 m
- 🚶 przez Generała Władysława Andersa 6 min 500 m
- Szczegóły
- 🚶 przez Podpułkownika Aleksandra Kity i Generała Władysława Andersa 6 min 500 m



- Podpułkownika Aleksandra Kity 7, 64-92
- Bydgoska/ Andersa, 64-920 Pila

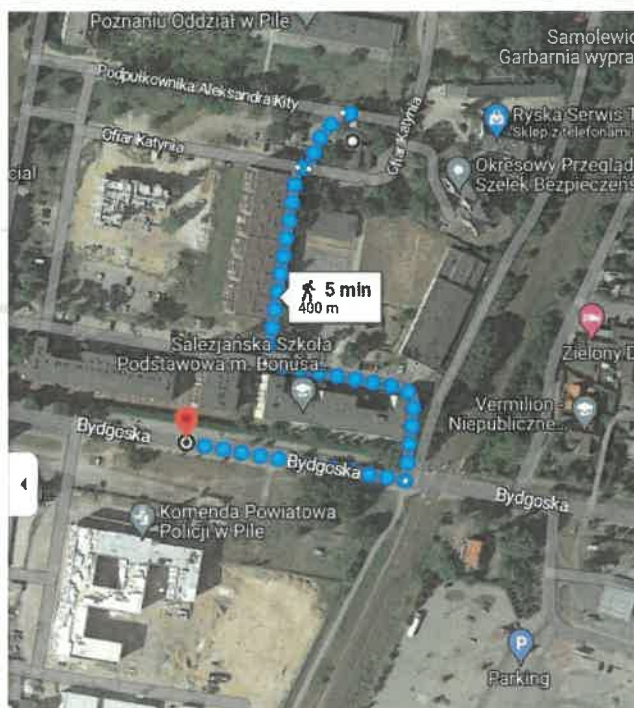
- ⊕ Dodaj miejsce docelowe

Opcje

Wyslij trasę na telefon

- 🚶 przez Generała Władysława Andersa i Bydgoska 5 min 400 m
- Szczegóły

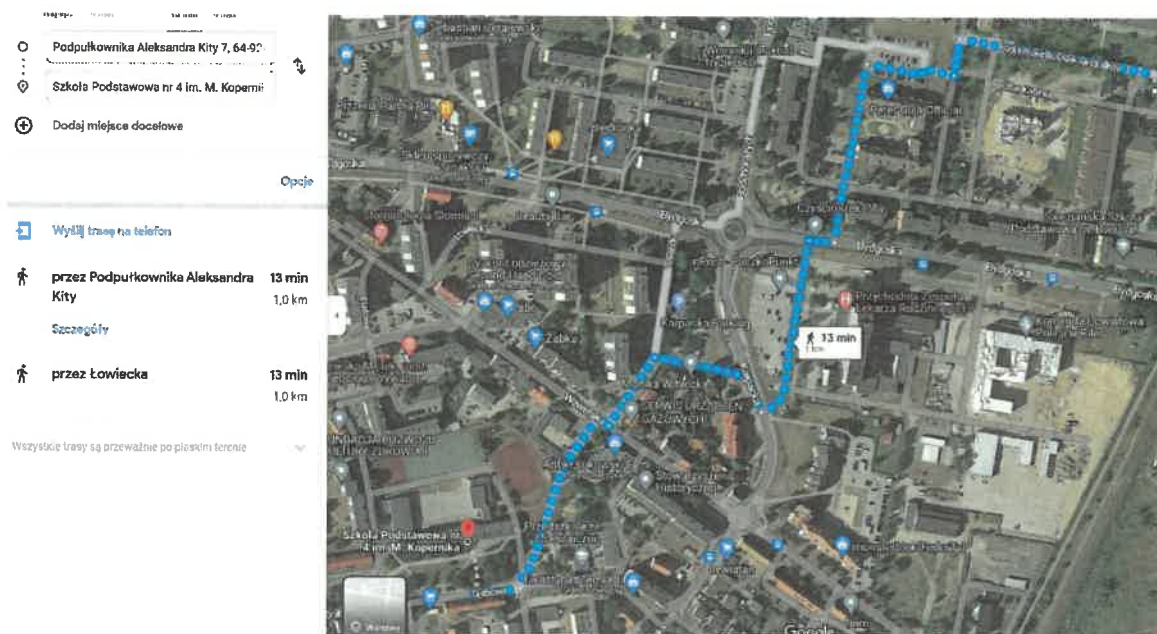
Przeważnie płaska



w § 2 ust.2 pkt 2 - lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć 10,5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej

Powyższy warunek spełniono:

- w odległości 1000 m zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa nr 4 w Pile przy ulicy Grabowej



Spełnienie warunku dotyczącego podanej szkoły podstawowej oceniono na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Piły (**ZAŁĄCZNIK D**), gdzie

liczba dzieci (nowi uczniowie w szkole podstawowej) w powyższym zaświadczeniu odpowiada 10,5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z wyliczeniem projektanta jak niżej:

Pum – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań = 1252,48 m²

Lm – planowana liczba mieszkańców

Ld – liczba dzieci (nowi uczniowie w szkole podstawowej)

wg zapisów **art.17 ust. 9** planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m², czyli:

$$Pum / 28 = Lm,$$

czyli dla planowanej inwestycji: 1252,48 / 28 = 44,73

Lm = 45 osób (w zaokrągleniu)

Liczba dzieci w wieku obowiązku szkoły podstawowej, dla których wymagane jest zaświadczenie Prezydenta Miasta Piły wylicza się jako nie mniej niż 10,5 % mieszkańców inwestycji mieszkaniowe, czyli:

$$Ld = 0,07 \times Lm$$

$$Ld = 0,105 \times 45 = 4,72$$

czyli **5 dzieci (w zaokrągleniu)**

art.17 ust. 4:

zgodnie z Uchwałą nr LIX/752/18 Rady Miasta Piły z dnia 16 października 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Piły (z późniejszymi zmianami zapisów w Uchwale nr LXXVI/790/23 z dnia 29 czerwca 2023 r.) wymaga się:

w § 3 ust. 1 - lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz współczynnika 4 m²

Powyższy warunek spełniono:

- zgodnie z wyliczeniem projektanta poniżej:

Lm – planowana liczba mieszkańców,

T – teren wypoczynku i rekreacji

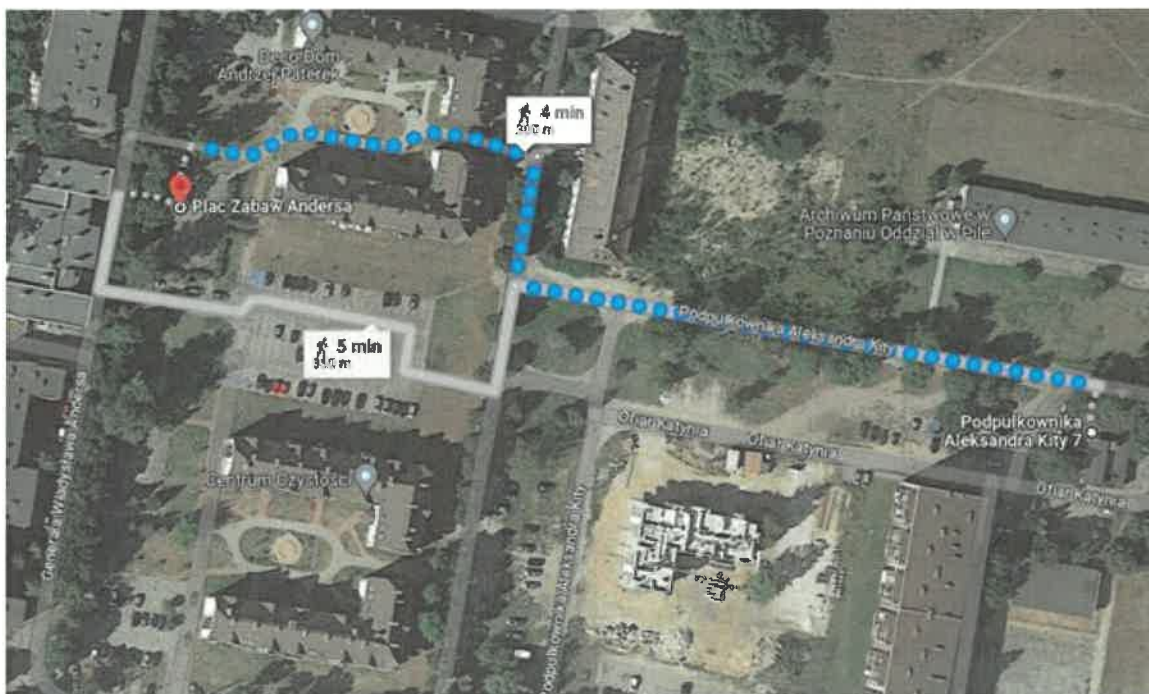
Lm = 45 mieszkańców

T = 4 m² x Lm = 4 x 45 = 180 m²

w § 3 ust. 2 - lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości nie większej niż 1500 m od terenu od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

Powyższy warunek spełniono:

- w odległości 300 m zlokalizowany jest ogólnodostępny, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu publicznego – boisko do piłki nożnej lub ręcznej o powierzchni ~440 m² własność Gminy Piła na działkach 341/1 i 341/2, w obrębie 0015.





- w odległości 450 m zlokalizowany jest ogólnodostępny, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu publicznego - plac zabaw o powierzchni ~1620 m² własność Gminy Piła na działce 656/2, w obrębie 0015.

Podpułkownika Aleksandra Kity 7, 64-921

Piła

Dodaj miejsce docelowe

Opcje

Wyślij trasę na telefon

przez Podpułkownika Aleksandra Kity i Generała Władysława Andersa	5 min 450 m
przez Podpułkownika Aleksandra Kity	5 min 450 m
przez Generała Władysława Andersa	5 min 400 m

Szczegóły



art.17 ust. 4a :

Dla inwestycji mieszkaniowej określono:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

Powyższy warunek spełniono zgodnie z wyliczeniami projektanta:

Ptł – łączna powierzchnia terenu inwestycji

Pt₁ – powierzchnia terenu inwestycji na działce 348/2

Pt₂ – powierzchnia terenu inwestycji na działce 347/5

Pt₃ – powierzchnia terenu inwestycji na fragmencie działki 348/1

Ptł = Pt₁ + Pt₂ + Pt₃

gdzie: Pt₁ = 1677,00 m², Pt₂ = 2075,00 m², Pt₃ = 381,00 m²

$$Ptł = 1677,00 + 2075,00 + 381,00 = 4133,00 \text{ m}^2$$

Tbł – łączna powierzchnia terenu biologicznie czynnego

Tb₁ – projektowana powierzchnia terenu biologicznie czynnego na działce 348/2

Tb₂ – projektowana powierzchnia terenu biologicznie czynnego na działce 347/5

Tb₃ – projektowana powierzchnia terenu biologicznie czynnego na działce 348/1

Tbł = Tb₁ + Tb₂ + Tb₃

gdzie: Tb₁ = 790,00 m², Tb₂ = 870,00 m², Tb₃ = 0,00 m²

$$Tbł = 790,00 + 870,00 + 0,00 = 1660,00 \text{ m}^2$$

Tbł / Ptł - udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej

$$Tbł / Ptł = 1660,0 / 4133,00 = 0,4016$$

czyli udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej wynosi **40,16 %**

Przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w art.17 ust. 4.

0,5 x (Tbł / Ptł) – wymagany 50 % udział terenu biologicznie czynnego urządzonego jako teren wypoczynku i rekreacji na terenie inwestycji mieszkaniowej w terenie, o którym mowa w art.17 ust. 4.

$$0,5 \times 1660,00 = 830,00 \text{ m}^2$$

Warunek został spełniony.

2) minimalną liczbę miejsc postojowych na poziomie zgodnym

wymaga się minimalnej ilości miejsc postojowych wynoszącej co najmniej 1,5 - krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej

Powyższy warunek spełniono zgodnie z wyliczeniami projektanta:

Lmin – minimalna liczba mieszkań = 25

Lmax – projektowana maksymalna liczba mieszkań = 27

w₁ – wymagany wskaźnik = 1,5

wymagana liczba miejsc postojowych przy minimalnej liczbie mieszkań

$$w_1 \times Lmin = 1,5 \times 25 = 37,5$$

zaokrąglono do 38

wymagana liczba miejsc postojowych przy minimalnej liczbie mieszkań

$$w_1 \times L_{max} = 1,5 \times 27 = 40,5$$

zaokrąglono do 41

W ramach projektowanej inwestycji mieszkaniowej zapewnionych zostanie łącznie **44** miejsca postojowe (w tym 2 miejsca przeznaczone będą dla osób niepełnosprawnych).

Warunek został spełniony.

art.17 ust. 4b i 4c:

obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w art.17 ust. 4a

Warunek został spełniony.

art.17 ust. 4d:

nie dotyczy, ponieważ inwestycja zlokalizowana jest poza obszarami zabudowy śródmiejskiej

art.17 ust. 5:

wymogi podane w art.17 ust. 1, 2 i 4 spełniono w oparciu o infrastrukturę istniejącą i planowaną do realizacji.

Wymogi podane w art.17 ust. 4a:

spełniono w oparciu o infrastrukturę istniejącą i planowaną do realizacji.

Wymogi podane w art.17 ust.4d:

nie dotyczy

art.17 ust. 6 i 7:

Zgodnie z Uchwałą nr LIX/752/18 Rady Miasta Piły z dnia 16 października 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Piły (z późniejszymi zmianami zapisów w Uchwale nr LXXVII/790/23 z dnia 29 czerwca 2023 r.) wymaga się:

w § 4 ust. 1 i 2 aby budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie były wyższe niż 2 kondygnacje naziemne, a w przypadku, gdy w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się inne budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 2 kondygnacje, wysokość maksymalną wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie

Powyzszy warunek spełniono:

W ramach inwestycji mieszkaniowej zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości 4 kondygnacji naziemnych. Zlokalizowany jest w odległości 30,04 m (czyli w odległości nieprzekraczającej 250 m) od istniejącego 4 kondygnacyjnego budynku o przeznaczeniu mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanego na działce nr 350.

art.17 ust. 8:

zgodnie z danymi udostępnionymi przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców ludności zamieszkała na obszarze gminy Piła, wg ostatniej publikacji na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego: **70 624**

art.17 ust. 9:

Planowana liczba mieszkańców ustalona jako ilorazu powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika 28 m²

Pum – powierzchnia użytkowa mieszkań

Lm – planowana liczba mieszkańców

$$Pum / 28 = Lm$$

czyli dla planowanej inwestycji jest to:

$$(323,34 + 323,73 + 323,73 + 281,68) / 28 = 1252,48 / 28 = 44,73$$

Lm = 45 osób (w zaokrągleniu)

art.17 ust.10:

Odległości, które projektant podaje przy analizie dla ustępu 2 i 4 liczone od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi.

art.17 ust.11:

Podane we wniosku odległości ustalono w odniesieniu do obiektów położonych w tej samej gminie.

art. 19 ust.1:

Standardy, o których mowa w art. 17 ust.2, 4, 6 i 7 nie obowiązują, ponieważ określono lokalne standardy w Uchwale nr LIX/752/18 Rady Miasta Piły z dnia 16 października 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Piły (z późniejszymi zmianami zapisów w Uchwale nr LXXVI/790/23 z dnia 29 czerwca 2023 r.) spełniające wymogi, o których mowa w art. 19 ust. 2 i 3, przy czym lokalne standardy w § 6 określają obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz.U.. z 2018 r. poz. 755, z późniejszymi zmianami) – dostęp zapewniony zgodnie z ZAŁĄCZNIKIEM E3.

Do wniosku dołącza się:

1. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną w formie graficzno-opisowej, o której mowa w art. 6 sporządzoną przez mgr inż. architekt Sławomira Gajewską, posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej w pełnym zakresie o numerze OKK/UpB/4/2006, wpisaną do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane, zaświadczenie WP-0579-5DD-668Y-9AED-C9A9, z określeniem granic terenu objętego wnioskiem na ZAŁĄCZNIKU A.

ZAŁĄCZNIKI B1 – B7 zawierają informacje w zakresie:

1) struktury funkcjonalnej zabudowy i podstawowego zagospodarowanie terenu, w ramach którego zaprojektowano na działce 348/2:

- budynek mieszkalny wielorodzinny
- schody wejściowe i rampę dla niepełnosprawnych
- osłonę śmietnikową
- 2 miejsca postojowe
- nawierzchnie chodnikowe i pieszo-jezdne
- teren wypoczynku i rekreacji
- infrastrukturę podziemną i naziemną (wodociąg, linie ciepłociągu, kanalizację sanitarną i kanalizację deszczową, linie zasilające i oświetlenie terenu)

na fragmencie działki 348/1 :

- nawierzchnie utwardzone pieszo-jezdne
- infrastruktura podziemna (kanalizacja deszczowa, linie zasilające)

na działce 347/5:

- nawierzchnie utwardzone pieszo-jezdne i zaplecze parkingowe dla planowanej inwestycji mieszkaniowej
- infrastrukturę podziemną (kanalizację deszczową, linie zasilające i oświetlenie terenu)

ZAŁĄCZNIKI B8 – B12 zawierają wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej

2) układu urbanistycznego zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej:

nie dołącza się, ponieważ realizowany będzie 1 budynek mieszkalny wielorodzinny

3) przebieg głównych elementów uzbrojenia technicznego, niezbędnych dla obsługi projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu:

został przedstawiony w części graficznej na **ZAŁĄCZNIKU B1**

4) informacji w zakresie etapowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

realizacja jednoetapowa.

5) powiązanie przestrzenne inwestycji z terenami otaczającymi

przedstawione zostało w części graficznej na **ZAŁĄCZNIKU B1**.

Tereny otaczające to:

od północy droga dojazdowa ulica ppłk. Aleksandra Kity (działka 387),

od wschodu publiczna droga dojazdowa (działka 345),

od zachodu teren parkingów (działka 347/4) i droga dojazdowa ulica ppłk. Aleksandra Kity (działka 387),

od południa:

- droga wewnętrzna dojazdowa (działka 347/4) do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 4-kondygnacyjnej z towarzyszącą infrastrukturą. Budynek zlokalizowany na działce 349.

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 4-kondygnacyjna z towarzyszącą infrastrukturą. Budynek zlokalizowany na działce 350.

- budynek pokoszarowy 1- kondygnacyjny, zlokalizowany na działce 348/3.

2. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 - **ZAŁĄCZNIK C**

3. Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 - **NIE DOTYCZY**

4. Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 - **NIE DOTYCZY**

5. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z Ustawą 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późniejszymi zmianami) - **NIE DOTYCZY**

6. Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte - **NIE DOTYCZY**

7. Zaświadczenie Prezydenta Miasta Piły w sprawie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej, o którym mowa w art.17 ust.3 - **ZAŁĄCZNIK D**

8. Zapewnienia w sprawie dostępu do mediów zewnętrznych:

Zapewnienie z Miejska Energetyka Ciepła Piła Sp. z o.o. w sprawie możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej - **ZAŁĄCZNIK E1**

Zapewnienie MWiK Sp. z o.o w Pile sprawie możliwości podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej sanitarnej - **ZAŁĄCZNIK E2**

Zapewnienie MWiK Sp. z o.o w Pile sprawie możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej - **ZAŁĄCZNIK E3**

Zapewnienie Rejonu Dystrybucji Piła Enea Operator Sp. z o.o. sprawie możliwości podłączenia do sieci energetycznej - **ZAŁĄCZNIK E4**

9. Zaświadczenie wydane przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Pile z upoważnienia Prezydenta Miasta Piły w sprawie bezpośredniego dostępu drogi publicznej – **ZAŁĄCZNIK F1**

10. Zapewnienie w sprawie zjazdu z drogi publicznej wydane przez Zarząd Dróg i Zieleni w Pile - **ZAŁĄCZNIK F2**

11. Kopia pozwolenia na rozbiórkę budynku pokoszarowego zlokalizowanego na działce 348/2 nr 127 z 21.03.2023 r. sygnatura sprawy AB. 6741.4.2023.XII wydanego przez Starostę Piłskiego - **ZAŁĄCZNIK G**

PREZES ZARZĄDU

Marlena Bakula-Zdzierela

**SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA
W PILE SP. Z O.O.**

ul. Dąbrowskiego 8. 64-920 Piła
tel. 67 3452248 NIP 7642708709