

Gdańsk, dnia 19.06.2023 roku



Rada Miasta Pionki

Al. Jana Pawła II 15

26-670, Pionki

za pośrednictwem

Burmistrza Miasta Pionki

Urząd Miasta Pionki

Al. Jana Pawła II 15

26-670, Pionki

Wnioskodawca:

GRI Polska Sp. z o.o.

ul. Jana Solikowskiego 1A, lok 13

80-393, Gdańsk

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Wnioskodawca, działając na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. 2021, 1538), niniejszym wnosi o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

I. Określenie granic terenu objętego wnioskiem – teren, którego wniosek dotyczy oraz obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać

a) teren inwestycji mieszkaniowej:

działki nr: 1919, 1920 i 1921, obręb 0001. ,Gm. Pionki, Powiat Radomski, Województwo Mazowieckie

b) obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać:

Inwestycja objęta niniejszym wnioskiem nie będzie oddziaływać na nieruchomości sąsiednie.

Szczegółowe określenie granic terenu objętego wnioskiem zawiera załącznik nr 1 do wniosku – kopia mapy zasadniczej w skali 1:500.

II. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Planowana minimalna powierzchnia mieszkań: 58260,2 m²

Planowana maksymalna powierzchnia mieszkań: 58260,2 m²

III. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Planowana minimalna liczba mieszkań: 952 szt.

Planowana maksymalna liczby mieszkań: 952 szt.

IV. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową

Powierzchnia przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań. Powierzchnia przeznaczona na działalność handlową lub usługową będzie wynosić około 4300 m².

V. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

Planowana inwestycja (MU) zakłada realizację budynków na terenie w znacznym stopniu zdegradowanym, uprzednio przeznaczonym pod tereny produkcji przemysłowej i rzemieślniczej (P) .

Teren uzbrojony (media w ul. Wesołej) – nie planuje się zmian w zakresie uzbrojenia terenu.

VI. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Działka objęta inwestycją jest w pełni uzbrojona w zakresie:

- energii elektrycznej,*
- wody,*
- kanalizacji sanitarnej,*
- gazu,*



- telekomunikacji.

VII. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

a) w zakresie zapotrzebowania 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.

Teren inwestycji jest zaopatrzony w niezbędne uzbrojenie terenu:

- Dostęp do sieci wodociągowej z istniejącego przewodu wodociągowego w ulicy *Wesołej*
 - woda do celów socjalno-bytowych w ilości 3,5 dm³/s
 - woda do celów przeciwpożarowych (wew.) – 10 dm³/s
 - woda do celów przeciwpożarowych (zew.) – 20 dm³/s
- Dostęp do sieci kanalizacji bytowej do istniejącego kanału w ul. *Wesołej*
 - ilość odprowadzanych ścieków – c.a. 3,45 dm³/s
- Dostęp do sieci kanalizacji deszczowej do istniejącego kanału w ul. *Wesołej*
 - ilość odprowadzanych wód opadowych – max. 14,0 dm³
- Dostęp do sieci gazowej z istniejącej sieci w ul. *Wesołej*
 - zapotrzebowanie na paliwo gazowe - 150000m³/rok
- Dostęp do sieci energetycznej z planowanej naziemnej, wolnostojącej stacji transformatorowej zlokalizowanej na działce inwestycyjnej wybudowanej w ramach przedmiotowej inwestycji i podłączonej do istniejącej sieci energetycznej
 - zasilanie podstawowe – 2900 kW
 - zasilanie dla m.p dla samochodów elektrycznych – 92,5 kW
- Dostęp do sieci telekomunikacyjnej z istniejącej studni w ul. *Wesołej*.

Niezbędna liczba miejsc postojowych dla funkcji mieszkalnej oraz usług: 1229 szt.

Składowanie odpadów w wydzielonych pomieszczeniach zlokalizowanych w wolnostojących obiektach małej architektury z przeznaczeniem magazynowania odpadów stałych do czasu ich odbioru przez służby miejskie.

b) w zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej



Charakterystyka zabudowy:

Podstawową funkcją projektowanego zespołu mieszkaniowego jest funkcja mieszkaniowa, uzupełniona funkcją usługową t.j. handel, przedszkole i usługi nieuciążliwe.

W parterze, od strony ulicy Wesołej, przewiduje się utworzenie ciągu handlowo-usługowego. Dodatkowo od strony północnej zaprojektowano lokal usługowy z możliwością wprowadzenia funkcji społecznej (np. punkt przedszkolny). W parterach budynków przewidziano także część mieszkań z własnymi ogródkami.

Lokalizacja punktu przedszkolnego w północnej części założenia zapewnia możliwość jego działania w sąsiedztwie placu zabaw i jednocześnie zapewnia dobrą izolację od hałasu dla pozostałych mieszkańców.

Na wszystkich kondygnacjach projektowanych budynków zlokalizowano mieszkania. Trzony komunikacyjne budynków stanowią klatki schodowe dostępne bezpośrednio z poziomu terenu. Każdy z węzłów komunikacji pionowej posiada wydzieloną klatkę schodową oraz windę przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Parkingi dla mieszkańców zaprojektowano na północnym oraz południowym skraju terenu inwestycji oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Na parterach budynków przewiduje się lokalizację pomieszczeń technicznych (przyłącze wody, rozdzielnia elektryczna, itp.). Na poziomie parteru zaprojektowano również pomieszczenia do przechowywania wózków i rowerów. Kotłownie gazowe zostaną zlokalizowane na dachu każdego z budynków.

Do wniosku załączono projekt zagospodarowania terenu - załącznik nr 2

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

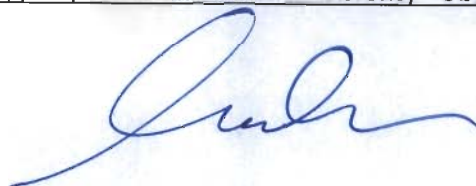
Powierzchnia terenu przeznaczona pod inwestycję: 103 930 m²

Powierzchnia biologicznie czynna 33 186 m²

Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalno-usługowych: 15892,5 m²

Intensywność zabudowy: max 0,9

- VIII. Wskazanie nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową



Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową zostaną zlokalizowane na działkach nr: 1919,1920 i 1921, obręb 0001. ,Gm. Pionki, Powiat Radomski, Województwo Mazowieckie

- IX. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

Brak nieruchomości, w stosunku do których decyzja ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

- X. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona

Inwestycja ani sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą nie wymaga przejścia przez teren śródlądowy wód płynących, lub obszary kolejowe.

Inwestycja wymaga przejścia przez teren drogi publicznej, ul. Wesolej - działka nr 1481/23

- XI. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Inwestycja nie uwzględnia ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenu. W MPZP przedmiotowy teren przeznaczony jest pod funkcje produkcji przemysłowej i rzemieślniczej (P), a planowane jest przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej z usługami (MU).

- XII. Wskazanie, że 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



Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenach spełniających postanowienia w/w artykułu. Teren inwestycji w przeszłości był wykorzystywany jako tereny produkcyjne (tartak drzewny) natomiast obecnie funkcja ta nie jest już realizowana.

Planowana inwestycja oraz obszar na który inwestycja będzie oddziaływać nie znajduje się na terenie objętym uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

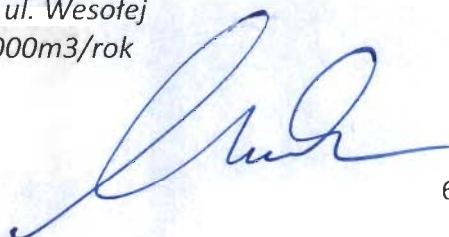
XIII. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3. 8.

Wnioskodawca wskazuje, że:

- a) *teren inwestycji mieszkaniowej (działki nr: 1919,1920 i 1921, obręb 0001. ,Gm. Pionki, Powiat Radomski, Województwo Mazowieckie) posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej: ul. Wesoła*
- b) *teren inwestycji mieszkaniowej ma zapewniony, 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 2018 r., poz. 1152) – opis zapotrzebowania i sposób zapewnienia dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej:*

Zapotrzebowanie na poszczególne media:

- *Dostęp do sieci wodociągowej z istniejącego przewodu wodociągowego w ulicy Wesołej*
 - *woda do celów socjalno-bytowych w ilości 3,5 dm³/s*
 - *woda do celów przeciwpożarowych (wew.) – 10 dm³/s*
 - *woda do celów przeciwpożarowych (zew.) – 20 dm³/s*
- *Dostęp do sieci kanalizacji bytowej do istniejącego kanału w ul. Wesołej*
 - *ilość odprowadzanych ścieków – c.a. 3,45 dm³/s*
- *Dostęp do sieci kanalizacji deszczowej do istniejącego kanału w ul. Wesołej*
 - *ilość odprowadzanych wód opadowych – max. 14,0 dm³*
- *Dostęp do sieci gazowej z istniejącej sieci w ul. Wesołej*
 - *zapotrzebowanie na paliwo gazowe - 150000m³/rok*



- Dostęp do sieci energetycznej z planowanej naziemnej, wolnostojącej stacji transformatorowej zlokalizowanej na działce inwestycyjnej wybudowanej w ramach przedmiotowej inwestycji i podłączonej do istniejącej sieci energetycznej
 - zasilanie podstawowe – 2900 kW
 - zasilanie dla m.p dla samochodów elektrycznych – 92,5 kW
- Dostęp do sieci telekomunikacyjnej z istniejącej studni w ul. Wesołej.

c) inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest:

- w odległości 400 m od przystanku autobusowego (przystanek przy ul. Partyzantów/Augustowska),
- w odległości 600 m od przystanku kolejowego (stacja Pionki),
- w odległości 1100 m od szkoły podstawowej nr 5 przy ul. Targowej 9,

Powyższe odległości spełniają wymogi Ustawy

d) inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu o wymaganej prawem powierzchni ponieważ w odległości nie większej niż 3000m zlokalizowanych jest co najmniej kilka urządzonych terenów sportu i rekreacji a także projektowany plac zabaw i boisko zlokalizowane bezpośrednio na terenie inwestycji. Planowany minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu zlokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji wynosić będzie c.a. 3200 m²

Powyższe uwarunkowania spełniają wymogi Ustawy

e) liczba kondygnacji budynków objętych inwestycją mieszkaniową: V i VI
10 budynków o wysokości V kondygnacji oraz 4 budynki częściowo (50% powierzchni zabudowy) o wysokości VI kondygnacji.

Powyższe wartości spełniają wymogi ustawy z uwzględnieniem zapisów Art. 19
Lokalne Standardy Urbanistyczne (art. 19 ust. 2 pkt 1)

f) planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej objętej wnioskiem wynosi 2081 osób i została ustalona jako iloczyn powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Powierzchnia użytkowa mieszkań: 58260 m². m²



Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (Źródło: GUS, 31. XII. 2021) w dniu złożenia niniejszego wniosku liczba mieszkańców Miasta Pionki wynosi 17 735 osoby.

Do wniosku załączono szczegółową koncepcję urbanistyczno-architektoniczną dla przedmiotowego terenu, wraz z planszami z wizualizacjami osiedla - załącznik nr 3

Z uwagi na powyższe, wnosimy o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji zgodnie z niniejszym wnioskiem.


Wojciech Umiński
Prezes Zarządu

GRI Polska Sp. z o.o.
ul. Jana Solikowskiego 1A/13
80-393 Gdańsk
KID 5842747512 REGON 363799855
[2]

Załączniki:

- 1) zakres inwestycji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 zawierającej określenie granic terenu objętego wnioskiem- załącznik nr 1,
- 2) koncepcja urbanistyczno-architektoniczna inwestycji - projekt zagospodarowania terenu inwestycji na kopii mapy zasadniczej - załącznik nr 2,
- 3) koncepcja urbanistyczno-architektoniczna inwestycji wraz ze szczegółowym opisem – załącznik nr 3
- 4) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13.
- 5) oświadczenie inwestora, że nie planowana inwestycja nie leży na terenach kolejowych ani terenach przeznaczonych pod funkcję związane z transportem kolejowym.

- 6) oświadczenie inwestora, że nie planowana inwestycja nie leży na terenach o których mowa w art. 11 ust. 1.
- 7) oświadczenie inwestora, że planowana inwestycja nie wymaga Raportu O Oddziaływaniu Na Środowisko zgodnie z wydaną Decyzją Środowiskową i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz. 247, 784 i 922).
- 8) Załącznik graficzny, dokumentujący odpowiednie odległości planowanej inwestycji od przystanku autobusowego.
- 9) Załącznik graficzny, dokumentujący odpowiednie odległości planowanej inwestycji od terenów rekreacji.
- 10) Załącznik graficzny, dokumentujący odpowiednie tereny rekreacji na terenie planowanej inwestycji.
- 11) Załącznik graficzny, dokumentujący odpowiednie odległości planowanej inwestycji od szkoły podstawowej.
- 12) Zaświadczenie z Urzędu Miasta Pionki, o tym iż lokalizacja planowanej inwestycji spełnia wymogi o których mowa w art. 17 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej.