

WNIOSKODAWCA

Halina i Bogdan Maciejewscy
ul. Akacjowa 13
34-300 Żywiec
Telefon: 011 662713



**Rada Miejska w Żywcu
za pośrednictwem
Burmistrza Miasta Żywiec**

**ul. Rynek 2
34-300 Żywiec**

W N I O S E K
**o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu
i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości, położonej w Żywcu przy ul. Garbarskiej, nr ewid. gruntów 2624/4, 2626/8, 2626/9 obręb Żywiec,

polegającej na :

Przebudowie, rozbudowie i adaptacji istniejących budynków garbarni do funkcji zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej.

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI:

1. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:

minimalna : 2200 m²

maksymalna: 3200 m²

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:

Budynek A :

minimalna: 22

maksymalna: 32

Budynek B:

minimalna 21

maksymalna: 45

3. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową:

W wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej na parterze przewiduje się powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność usługową i handlową.

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność wynosi min. 66,0 m², max. 90,0 m².

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

a) zagospodarowanie i użytkowanie istniejące :

Na terenie inwestycji znajdują się budynki będące w dotychczasowym użytkowaniu jako budynki produkcyjne, magazynowe, technologiczne, istniejącej garbarni.

Budynki są podłączone do istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznej.

Teren inwestycji płaski, z lekkim spadkiem w kierunku wschodnim, częściowo poniżej poziomu ul. Garbarskiej. Na terenie inwestycji znajdują się pojedyncze drzewa liściaste i iglaste.

b) zagospodarowanie projektowane:

Na potrzeby funkcji mieszkaniowej będą zaadaptowane dwa główne budynki: budynek A – zlokalizowany bezpośrednio przy ul. Garbarskiej, z przylegającym do niego budynkiem istniejącej trafostacji (od strony wschodniej przebudowa istniejącego segmentu i budowa nowej klatki schodowej) oraz budynek B - zlokalizowany w głębi działki, w sąsiedztwie linii kolejowej, przeznaczony w części centralnej do nadbudowy (o 1 kondygnację) oraz rozbudowę istniejącej klatki schodowej od strony wschodniej.

Pozostałe budynki przeznaczone są do rozbiórki.

Na terenie inwestycji przewiduje się realizację parkingów, ciągów komunikacji pieszo-jezdnej, zieleni ozdobnej oraz placu zabaw i terenów rekreacyjno - wypoczynkowych..

5. Analiza powiązań inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

W sąsiedztwie terenu inwestycji , na jej terenie oraz w pasie drogowym ul. Garbarskiej przebiegają wszystkie sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilania adaptowanych obiektów:

dostęp do sieci wodociągowej – istniejący na terenie inwestycji oraz w ul. Garbarskiej

dostęp do kanalizacji sanitarnej - istniejący na terenie inwestycji oraz w ul. Garbarskiej

dostęp do kanalizacji deszczowej – istniejący na terenie inwestycji oraz w ul. Garbarskiej

dostęp do sieci energetycznej - istniejący na terenie inwestycji oraz w ul. Garbarskiej

dostęp do sieci gazowej - istniejący na terenie działek sąsiednich oraz w ul. Garbarskiej

6. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów:

- Woda:

zapotrzebowanie wody do celów socjalno-bytowych – 50 m³/dobę

.....

- Energia elektryczna:

zapotrzebowanie na energię elektryczną – 400 kW

.....

- Ogrzewanie -----

.....

- Gaz:

zapotrzebowanie na dostawę gazu 54m³/dobę

.....

- Odprowadzenie ścieków:

ścieki bytowe – 50 m³/dobę

.....

- Odprowadzenie wód deszczowych:

do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej – 100 dm³/s

.....

- Proponowany dostęp do drogi publicznej:

teren inwestycji posiada urządzone dwa zjazdy bezpośrednio z ul. Garbarskiej.

- Niezbędna liczba miejsc postojowych:

dla proponowanej liczby mieszkań oraz terenów usługowych przyjęto:

1,5 miejsca postojowego /mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe /50m² powierzchni usług

Min. 92 szt.

Maks. 98 szt.

Przyjęto że na parterze budynku B będzie lokalizowanych od 20 do 26 miejsc garażowych.

- Sposób zagospodarowania odpadów odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji gromadzone będą w wyznaczonych, zadaszonych miejscach, w szczelnych pojemnikach i wywożone na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadami na terenie gminy Żywiec.

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej (załącznik do wniosku - zał. nr 2):

Planowany sposób zagospodarowania terenu w formie graficznej pokazano na załączniku nr 2 oraz w formie opisowej i graficznej.

Na potrzeby funkcji mieszkaniowej będą zaadaptowane dwa główne budynki: budynek A – zlokalizowany bezpośrednio przy ul. Garbarskiej, z przylegającym do niego budynkiem istniejącej trafostacji (od strony wschodniej dobudowa nowej klatki schodowej) oraz budynek B - zlokalizowany w głębi działki, w sąsiedztwie linii kolejowej, przeznaczony do nadbudowy (o 1 kondygnację oraz rozbudowę istniejącej klatki schodowej od strony wschodniej)

Pozostałe budynki przeznaczone są do rozbiórki.

Na terenie inwestycji przewiduje się realizację parkingów, ciągów komunikacji pieszo-jezdnej, zieleni ozdobnej, terenów rekreacyjnych oraz placu zabaw.

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

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi:

Dz. 2624/4 - 4450 m², dz. 2626/8 – 1800 m², dz. 2626/9 – 2799 m²

Dz. 2626/3 – 182 m² (współwłasność - działka drogowa)

Razem pow. terenu inwestycji wynosi; 9049 m² (bez działki drogowej)

Powierzchnia zabudowy ok. 1625,80 m² (18,0%) – max do 60 %

Powierzchnia terenów utwardzonych ok 3600,00 m² (39,8 %)

Powierzchnia terenów biologicznie czynnych ok 3820,20 m² (42,2%) – min. 20%

Powierzchnia garażu na parterze budynku B – 709 m²

Powierzchnia użytkowa budynku A – min. 1180,00 m² - maks. 1250,00 m²

Powierzchnia użytkowa budynku B – min 3280,00 m² – maks. 3350,00 m²

Powierzchnia całkowita budynku A- 1813,60 m²

Powierzchnia całkowita budynku B – 4120,00 m²

Liczba kondygnacji budynku A – 4 - do 15 m

Liczba kondygnacji budynku B – 4 – do 20 m

Geometria dachów : dachy płaskie

Rodzaj, parametry oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko nie kwalifikują inwestycji jako przedsięwzięcia mogącego znacząco wpłynąć lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym nie ma konieczności uzyskania dla niniejszego przedsięwzięcia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – (zał. nr 4.)

Projektowana funkcja mieszkaniowa w zdegradowanym terenie przemysłowym nie będzie miała negatywnego wpływu na atmosferę – spełnia wymogi rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r. poz. 1839 z późn. zmianami)

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

działka 2624/4 - księga wieczysta BB1Z/00082326/7

działka 2626/8 – księga wieczysta BB1Z/00082326/7

działka 2626/9 – księga wieczysta BB1Z/00082326/7

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

9. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy*, według katastru i nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona:

Przedmiotowa inwestycja, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej, nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 38 ust.1 Ustawy.

10. 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:

Kategoria	Ustalenia MPZP	Zakres zgodności
Przeznaczenie podstawowe	C5.2-1PP – tereny zabudowy przemysłowej	<i>sprzeczna</i>
Przeznaczenie dopuszczalne	UU1 – tereny zabudowy usługowej – usług konsumpcyjnych i usług kultury tj. obiekty handlowe, gastronomiczne, kina , teatry, muzea, galerie, itp. oraz usługi różne (w tym rzemiosło nieprodukcyjne) UU2 – tereny zabudowy usługowej obejmujące budynki użyteczności publicznej	uwzględnia częściowo
Maks. pow. zabudowy	45%	uwzględnia
Min. udział pow. biol. czynnej	20% (ustawowy 25%)	uwzględnia
Maks. wysokość zabudowy	12m	<i>sprzeczna</i>
Maks. wysokość kalenicy	12m	<i>sprzeczna</i>
Maks. szerokość elewacji	dowolna	uwzględnia
Intensywność zabudowy	od 0,001 do 2,0	uwzględnia (0,655)
Geometria dachu	dowolna	uwzględnia
Wskaźnik miejsc parkingowych	dla UU1, UU2 -1 miejsce/50m ² pow. użytkowej (ustawowy - 1,5 krotność liczby mieszkań)	uwzględnia częściowo

11. wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 Ustawy*, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

Przedmiotowa inwestycja realizowana na obszarze wykorzystywanym jako tereny produkcyjno-przemysłowe nie wymaga stwierdzenia zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (zgodnie z art. 5 ust.4 Ustawy w brzmieniu przed zmianą) do której ten przypadek ma zastosowanie (gmina nie przystąpiła do opracowania i nie posiada Planu Ogólnego)

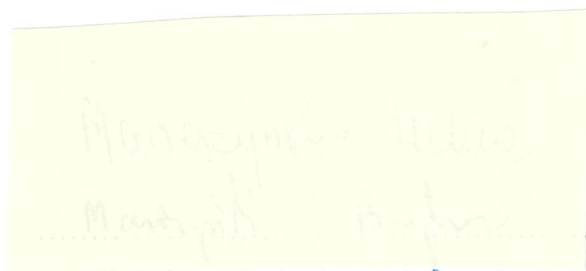
12. wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w art. 17-19 Ustawy*:

- a) Bezpośredni dostęp do drogi publicznej: zlokalizowana bezpośrednio przy ul. Garbarskiej

- b) Zgodnego z zapotrzebowaniem dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej: budynki istniejące z istniejącymi przyłączami (wymagana modernizacja wg. warunków MPWiK w Żywcu)
- c) Zgodnego z zapotrzebowaniem dostępu do sieci elektroenergetycznej: budynki istniejące z istniejącymi przyłączami (wymagana modernizacja wg. warunków administratora sieci – Tauron)
- d) Odległość od przystanku komunikacyjnego : odległość 204 m – warunek spełniony (maks. 1000 m)
- e) Odległość od szkoły podstawowej – 330 m – warunek spełniony (maks. 3000 m) dla min. 7% liczby nowych mieszkańców (min. 106 osób - maks. 148 osób) ok. 8 do 11 uczniów
- f) Odległość od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu
min. ilość mieszkańców x 4 m² = 106 x 4 = 424 m²
maks. ilość mieszkańców x 4 m² = 148 x 4 = 592 m²
proj. powierzchnia terenu wypoczynku i rekreacji : 2155 m² - warunek spełniony

W ZAŁĄCZENIU PRZEDKŁADAM :

- 1 egzemplarz** kopii aktualnej mapy zasadniczej obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1: 500, z określeniem granic terenu objętego wnioskiem, wydanej przez Starostę Żywieckiego, potwierdzonej pieczęcią urzędową. (zał. nr 1)
- koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6 Ustawy*;(zał. nr 2)
- oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 Ustawy*;(zał. nr 3)
- informacja o środowiskowych uwarunkowaniach;(zał. nr 4)
- zaświadczenie Burmistrza Miasta Żywca, o którym mowa w art. 17 ust. 3 Ustawy*.
(zał. nr 5).



.....
Podpis wnioskodawcy lub osoby upoważnionej

* ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r. poz. 1496 ze zm.)