

BM. 6721.A. 2023

Urząd Gminy w Chojnicach

Charzykowy, dnia 03.02.2023

BM
2023-02-03

wpl. dn. 2023 -02- 03

poczta ilość zał.

złożono osobiście

L.dz. 2138/23 podpis

Dane identyfikacyjne wnioskodawcy

...EWKM SP Z O.O.....

pełna nazwa wnioskodawcy

... Modra 4.....

89-600 CHOJNICE.....

adres

.....555-210-50-82.....

*

Adres poczty elektronicznej i numer telefonu

.....

Nr KRS lub NIP

Dane identyfikacyjne pełnomocnika

.....

imię i nazwisko pełnomocnika

.....

.....

adres

.....

*

Adres poczty elektronicznej i numer telefonu

RADA GMINY w CHOJNICACH

ul. 31 Stycznia 56A,

89-600 Chojnice

za pośrednictwem

WÓJTA GMINY CHOJNICACH

WYDZIAŁ BUDOWNICTWA I GOSPODARKI

PRZESTRZENNEJ

ul. 31 Stycznia 56A,

89-600 Chojnice

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r.poz.1538) wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji polegającej na:

Budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z trzema garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną,

na działkach o nr ewid.1149, 1150, 1151 (obręb Charzykowy, gm. Chojnice) położonych w rejonie ulic: Droga do Chojniczek, Żurawinowa oraz Jeżynowa w miejscowości Charzykowy gm. Chojnice.

2. Zawartość wniosku (zgodnie z art. 7 ust. 7 specustawy):

2.1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000): Granica terenu inwestycji oraz granica oddziaływania została oznaczona literami A-G na ZAŁĄCZNIKU NR 1.

2.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

minimalna: 45 m²

maksymalna: 80 m²

2.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

minimalna: 15

maksymalna: 72

2.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczzonego na działalność handlową i usługową: nie dotyczy

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

Obecnie teren objęty wnioskiem (przedstawiony na poniższych zdjęciach) jest obszarem niezabudowanym i niezagospodarowanym, porośniętym trawą i roślinnością samosiejką, nieposiadającym uzbrojenia w media na dzień składania wniosku (media projektowane). obszar zostanie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, pod budowę 6 budynków do których zostaną doprowadzone przyłącza infrastruktury technicznej z ulicy Jeżynowej.





Źródło: opracowanie własne

2.6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

Projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne będą wymagały budowy przyłączy do infrastruktury technicznej. Zgodnie z mapą zasadniczą (pozyskaną w dniu 16.02.21r. ZAŁĄCZNIK NR 1) projektuje się przyłączenie obszaru inwestycji do sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej Sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, sieć gazowa, sieć energetyczna jest dostępna w ul. Żurawinowej, z której bezpośrednio zostanie doprowadzone uzbrojenie terenu do obszaru inwestycji w ul. Jeżynowej. Obsługa komunikacyjna będzie się odbywać poprzez projektowane trzy zjazdy z ul. Jeżynowej. Wody opadowe będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej, do urządzeń wodnych lub na grunt obszaru inwestycji. Odpady będą gromadzone w pojemnikach do segregacji odpadów a następnie opróżniane przez SUEZ PÓLNOC SP. Z O.O. oddział Chojnice.

2.7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej obejmująca określenie:

- a) 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

zapotrzebowanie na wodę - z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej na warunkach określonych przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. Michała Drzymały 14, 89-600 Chojnice

odprowadzanie ścieków bytowych - do projektowanego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. Michała Drzymały 14, 89-600 Chojnice
zapotrzebowanie w gaz - z projektowanego przyłącza do sieci gazowej na warunkach określonych przez gestora sieci lub ze źródła indywidualnego
źródło ciepła- z indywidualnego źródła ciepła, sieci ciepłowniczej lub sieci gazowniczej na warunkach określonych przez gestora sieci,
energia elektryczna - z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez ENEA Operator Sępoleńska, 89-600 Chojnice
sposób odprowadzania wód opadowych - do projektowanego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci, do urządzeń wodnych lub na grunt obszaru inwestycji
sposób unieszkodliwiania odpadów - w sposób zorganizowany na warunkach określonych przez SUEZ PÓLNOC SP. Z O.O. oddział Chojnice,
liczba miejsc postojowych na mieszkanie - od 1 do 1,45 ,(planuje się realizację 105 miejsc postojowych na około 72 mieszkania
liczba miejsc postojowych na lokal usługowy - 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:

przeznaczenie budynków:

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Funkcją podstawową przeznaczenia terenu będzie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Na obszarze inwestycji planuje się budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z trzema wielostanowiskowymi garażami podziemnymi (maksymalnie do 90 miejsc) oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w III etapach. Każdy etap obejmuje dwa budynki z podziemnym garażem. Inwestycja obejmuje również realizację trzech zjazdów na teren objęty inwestycją oraz wewnętrznego układu komunikacyjnego (nadziemnych miejsc postojowych (do 15), chodników, zjazdów do garażu podziemnego itp.) układu zieleni urządzonej wraz z rozmieszczeniem małej architektury, przyłączy wraz z terenowymi instalacjami infrastruktury technicznej (między innymi wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej w tym oświetlenie terenu) miejsca gromadzenia odpadów stałych oraz elementy niezbędne do obsługi i prawidłowego funkcjonowania inwestycji oraz bezpieczeństwa
Orientacyjny projekt zagospodarowania terenu przedstawia ZAŁĄCZNIK NR 2.

c) parametry techniczne projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji	<u>0, 8872 ha</u>
- powierzchnia podlegająca przekształceniu	<u>około 0, 4550 ha</u>
z podziałem na:	
powierzchnie zabudowy 6 budynków	<u>do. 2050 m²</u>
powierzchnie utwardzone	<u>do 1500 m²</u>
powierzchnia dodatkowa nad garażem	<u>do 1000 m²</u>
- powierzchnie biologicznie czynną	<u>minimum 30 %</u>

Parametry budynku

- powierzchnia zabudowy	<u>do 400 m²</u>
- wysokość	<u>do 12,5 m</u>
- liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem)	<u>do IV nadziemnych, I podziemna</u>

- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych płaski, jednospadowy do 12°
- kubatura do 5350 m³
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) nie dotyczy

Parametry realizowane w jednym etapie (docelowo III etapy)

- powierzchnia całkowita do 2640 m²
- PUM do 1980 m²
- przewidywana liczba miejsc parkingowych 35 (w tym 30 podziemnych, 5 nadziemnych)

d) 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 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko):

Obszar objęty inwestycją znajduje się na terenie:

Obszaru Specjalnej Ochrony Bory Tucholskie, Zaborski Park Krajobrazowy, Park narodowy Bory Tucholskie - otulina

Przedmiot inwestycji mianowicie budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych w myśl w/w ustawy nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ponieważ nie osiąga progów w nim zawartych. Realizacja inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko w tym powietrze, glebę i wody. Nie będzie wytwarzać pola elektroenergetycznego ani emitować gazów pyłów czy innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

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

220203_2.0002.1149 - SL1C/00012393/2

220203_2.0002.1150 - SL1C/00055252/5

220203_2.0002.1151 - SL1C/00055252/5

2.9. 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 specustawy: nie dotyczy

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

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

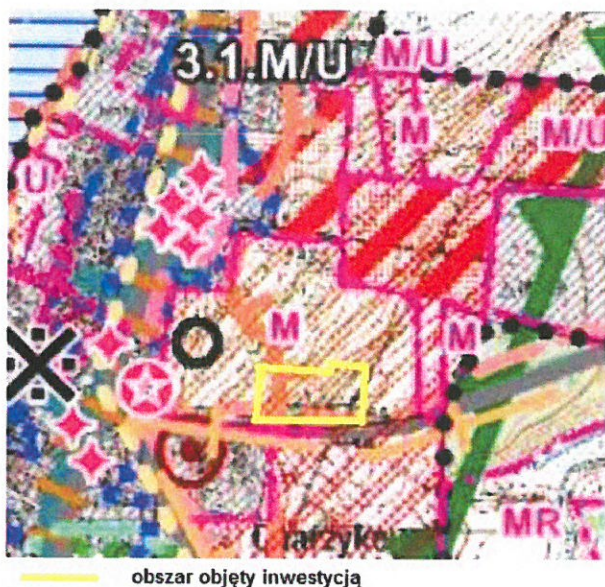
Planowana inwestycja, budowa sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z trzema garażami podziemnymi oraz niezbędna infrastruktura techniczna nie uwzględni ustaleń Uchwały nr XXXVI/609/2022 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Charzykowy obręb Charzykowy, gm. Chojnice. wskazanych w poniższej tabeli.



Zagadnienie	Ustalenia planu	Ustalenia inwestycji
<u>Przeznaczenie terenu</u>	7UT,MW - Tereny zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 11ZP- tereny zieleni urządzonej 13ZP- tereny zieleni urządzonej	<u>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</u>
<u>Wysokość budynku</u>	Budynki usługowe i mieszkalne od 8 do 10 m	wysokość budynków do 12,5 m.
<u>Maksymalna intensywność zabudowy</u>	0,6	0,9
<u>Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją</u>	25%	26%
<u>Kąt połaci dachowej</u>	dachy dwu lub czterospadałowe o kącie pochylenia połaci głównych w przedziale 35-45°, dopuszcza się pochylenie połaci 22-30° przy zastosowaniu ścianki kolankowej	<u>Dach płaski, jednospadowy do 12°</u>
<u>Powierzchnia biologicznie czynna</u>	Min. 40%	Min 30%
<u>Miejsca postojowe</u>	1,5 mp/ 1 lokal mieszkalny	1,46 mp/ 1 lokal mieszkalny

2.12. 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:

Na terenie Gminy Chojnice obowiązuje "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice" przyjęte uchwałą nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 30.09.2020 r.



Strefa funkcjonalno-przestrzenna:


C1 strefa rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych (atrakcyjna turystycznie i krajobrazowo)

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów

Symbol przeznaczenia terenów rozwoju zabudowy:


3.1.M/U zabudowa mieszkaniowo-usługowa


Obszary rozwoju zabudowy, w tym dominujący podstawowym przeznaczeniu:

 M - zabudowa mieszkaniowa

Polityka planistyczna gminy

Obszary z obowiązującymi planami

 granice terenów objętych obowiązującymi planami, w tym o przeważającym przeznaczeniu:

 tereny zabudowy mieszkaniowej

Planowana inwestycja położona jest w strefie C (strefa atrakcyjna przyrodniczo i krajobrazowo) w podstrefie C1 (strefa rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych) Zgodnie z wytycznymi strefa obejmuje: rejon koncentracji obiektów rekreacyjnych w północnej części gminy skupiony wokół jezior: Jeziora Karsińskiego i Jeziora Charzykowskiego, z dużymi ośrodkami turystycznymi w miejscowościach: Swonegacie i Charzykowy. Obszar cenny przyrodniczo, intensywnie użytkowany dla potrzeb rekreacji, o dużym nacisku inwestycyjnym. W rejonie tym szczególne znaczenie mają uwarunkowania przyrodnicze, ale również walory środowiska kulturowego. Rejony rekreacyjne (zespoły zabudowy letniskowej i ośrodki wypoczynkowe) wymagają poprawy jakości zainwestowania w zakresie bazy noclegowej i infrastruktury technicznej, a także likwidacji zainwestowania substandardowego oraz rewaloryzacji technicznej (w zakresie ochrony środowiska) i architektonicznej (estetyzacja krajobrazu). Nowe zainwestowanie i zabudowa nie może stanowić negatywnej dominanty w krajobrazie oraz przesłaniać szczególnie cennych widoków, zaznaczonych punktami ujęć i kierunków na planszy studium. Należy chronić wartościowe panoramy oraz wodne platformy widokowe oznaczone na jeziorach: Charzykowskim i Karsińskim, a także punkt widokowy Psia Góra w miejscowości Swonegacie. Ze względu na duży nacisk inwestycyjny, wiele terenów wymaga wprowadzenia zakazu zabudowy. Nowe tereny inwestycyjne to głównie zabudowa rekreacyjna, zabudowa mieszkaniowa skupiona jest w obrębie miejscowości.

Planowana inwestycja znajduje się na terenie rozwoju zabudowy oznaczonym symbolem 3.1 M/U - zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

Planowana inwestycja (budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych) nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bowiem sprzeczność taka zachodzi w momencie, gdy treść studium wyraźnie i jednoznacznie wyklucza możliwość zrealizowania planowanej inwestycji, dokładniej gdy zawiera nakaz lub zakaz uniemożliwiający realizację zamierzenia. Zatem treść studium nie pozostaje w sprzeczności z planowaną inwestycją, zabudowa wielorodzinna zalicza się do funkcji mieszkaniowej skupionej w obrębie miejscowości Charzykowy.

2.13. Wykazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 specustawy- Planowana inwestycja spełnia wymagane standardy, które zostały przedstawione w ZAŁĄCZNIKU NR 3.

3. Załączniki do wniosku:

DO WNIOSKU DOŁĄCZAM		
	Zgodnie z art. 7 ust. 7	Ilość
ZAŁĄCZNIK NR 1	Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:500 lub większej).	1
ZAŁĄCZNIK NR 2	Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie graficznej.	1
ZAŁĄCZNIK NR 3	Wykazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy),	1
	Zgodnie z art. 7 ust. 8	Ilość
ZAŁĄCZNIK NR I	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (specustawy)	1
ZAŁĄCZNIK NR II	Oświadczenie Inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 (specustawy).	1
	Dokumenty dodatkowe	
ZAŁĄCZNIK NR A	Oświadczenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną spełnia warunki zawarte w art. 6. ust. 4	1
ZAŁĄCZNIK NR B	Pełnomocnictwo oraz dowód uiszczenia opłaty skarbowej (17 zł) o ile jest wymagane.	

W razie stwierdzenia braków formalnych wniosku, organ wzywa wnioskodawcę, w trybie art. 7 ust. 9 (specustawy) do uzupełnienia braków, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

Ilekcioć we wniosku mowa o „specustawie” należy przez to rozumieć ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

**ZGODA NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH W POSTACI NUMERU TELEFONU I ADRESU
POCZTY ELEKTRONICZNEJ**

Zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. a ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE) **wyrażam zgodę** na przetwarzanie moich danych osobowych w postaci adresu poczty elektronicznej oraz numeru telefonu

03.02.2023 Pielowski

Data i podpis wnioskodawcy / pełnomocnika