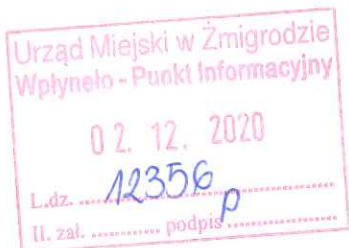


PPHU MAX Grzegorz Olejniczak  
ul. Marii Konopnickiej 31  
55-106 Zawonia

AGK  
03.12.2020

03.12.2020

Żmigród, dnia 01.12.2020 r.  
Jm



Rada Miejska w Żmigrodzie  
za pośrednictwem Burmistrza Gminy Żmigród  
pl. Wojska Polskiego 2-3  
55-140 Żmigród

## WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI

Na podstawie art.7 ust 1 ustawy z dnia 05 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dz. U z 2018 r. poz. 1496 ze zmianami wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na budowie osiedla budynków mieszkalno-usługowych /czterech budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wraz z parkingami podziemnymi/.

Inwestycja zlokalizowana będzie na działce nr 19/2 AM 13 w Żmigrodzie przy ul. Rzeźniczej 6.

W załączeniu przedkładam: Koncepcję Architektoniczno – Urbanistyczną zawierającą następujące informacje:

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem- kopię mapy zasadniczej/ewidencyjnej w skali 1:500 z zaznaczeniem obszaru na który inwestycja będzie oddziaływać
2. Planowana minimalna powierzchnia mieszkań 46 m<sup>2</sup>,
3. Planowana maksymalna powierzchnia mieszkań 71 m<sup>2</sup>,
4. Planowana maksymalna ilość mieszkań – 48 szt.
5. Planowana minimalna ilość mieszkań – 40 szt.
6. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową.

W każdym z dwóch budynków znajdować się będzie po dwa lokale usługowe o powierzchniach odpowiednio 110 m<sup>2</sup> i 94 m<sup>2</sup> obejmujące łącznie powierzchnię 408 m<sup>2</sup>.

7. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Na działce znajdują się zabudowania dawnej rzeźni które w późniejszym okresie pełniły funkcję warsztatów szkolnych, oraz mieszkalną dla nauczycieli. Ponadto na działce znajdują się utwardzony plac, zieleń wysoka, krzewy i trawniki. Działka posiada uzbrojenie w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną. Na etapie opracowania dokumentacji projektowej stan istniejących przyłączy zostanie poddany ocenie i podjęta zostanie decyzja odnośnie konieczności ich wymiany. Niezbędne będzie wykonanie przyłącza do kanalizacji deszczowej. Istniejące zagospodarowanie terenu będzie musiało

zostać usunięte na etapie przygotowania inwestycji /budynki rozebrane, nawierzchnia zdemontowana a zielen usunięta/.

#### 8. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

Zapotrzebowanie w media zostanie zaspokojone w oparciu o miejskie sieci zlokalizowane w sąsiednich ulicach: Rzeźniczej i Ignacego Olczyka

#### 9. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

##### 9.1 Zapotrzebowania na media

- **energia elektryczna** – moc przyłączeniowa 500kW,

- **ścieki sanitarne** - odprowadzane do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej do kolektora  $\phi$  800 w ulicy Ignacego Olczyka (istniejąca studzienka betonowa). Przewidywana ilość ścieków wynosi:

$$Q_{\text{śrd1}} = 44 \times 3 \times 0,15 \text{ m}^3 = 19,8 \text{ m}^3/\text{d}$$

Maksymalna dobową ilość ścieków bytowo – gospodarczych  $Q_{\text{maxd}}$  wynosi:

$$Q_{\text{maxd}} = Q_{\text{śrd}} \times N_d$$

gdzie:  $N_d$  – współczynnik nierównomierności poboru wody w ciągu doby,  $N_d = 1,3$

$$Q_{\text{maxd1}} = 19,8 \text{ m}^3/\text{d} \times 1,3 = 25,74 \text{ m}^3/\text{d}$$

Maksymalna godzinowa ilość ścieków bytowo – gospodarczych  $Q_{\text{maxh}}$  wynosi:

$$Q_{\text{maxh}} = Q_{\text{maxd}} : 24 \times N_h$$

gdzie:  $N_h$  – współczynnik nierównomierności poboru wody w ciągu doby,  $N_h = 1,6$

$$Q_{\text{maxh}} = (25,74 \text{ m}^3/\text{d} : 24) \times 1,6 = 1,716 \text{ m}^3/\text{h}$$

- **wody opadowe** do sieci kanalizacji deszczowej  $\phi$  315 zlokalizowanej w ulicy Rzeźniczej (istniejąca studzienka betonowa),

Zakładana ilość wód opadowych jakie zostaną odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej wynosi: 3,61 m<sup>3</sup>/dobę

- woda z miejskiej sieci wodociągowej  $\phi$  110 zlokalizowanej w ulicy Rzeźniczej,

Zapotrzebowanie na wodę do celów bytowo gospodarczych wynosi:

$$Q_{\text{śrd1}} = 44 \times 3 \times 0,15 \text{ m}^3 = 19,8 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{maxd1}} = 19,8 \text{ m}^3/\text{d} \times 1,3 = 25,74 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{maxh}} = (25,74 \text{ m}^3/\text{d} : 24) \times 1,6 = 1,716 \text{ m}^3/\text{h}$$

Do celów p/poż: 10 l/s

- **energia cieplna** - z miejskiej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej w ul. Rzeźniczej (2 x C 65),

Zapotrzebowanie na energię cieplną wynosi: 175 kW

- **niezbędna ilość miejsc postojowych** – Ogółem zapotrzebowanie na miejsca postojowe zgodnie z zapisami w m.p.z.p. (1.2 miejsca na mieszkanie przy zabudowie mieszkaniowej + 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> usług) wynosi: od 65 do 70 w zależności od planowanej ilości mieszkań. Z tego 56 miejsc zostanie zlokalizowanych na parkingu podziemnym, pozostałe na parkingu przy ul. Ignacego Olczyka,
- **sposób zagospodarowania odpadów** – odpady stałe – do odpowiednich pojemników zlokalizowanych w wyznaczonym miejscu zgodnie z przepisami odrębnymi;

9.2 Określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu

Przedmiotem wniosku jest budowa czterech budynków (dwóch mieszkalnych i dwóch mieszkalno – usługowych), wraz z parkingami podziemnymi. Budynki na planie prostokąta o dachach dwuspadowych, krytych dachówką w kolorze ceglastym i kącie nachylenia w przedziale 38-45 st.

Dane techniczne:

Maksymalna wysokość budynków w kalenicy - 19 m.

Liczba kondygnacji nadziemnych – 4,

liczba kondygnacji podziemnych – 1.

Maksymalna powierzchnia zabudowy 2100 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia utwardzeń – 350 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia biologicznie czynna 1230 m<sup>2</sup>,

Gabaryty pojedynczego budynku 26 x 10 m,

9.3 Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

Powierzchnia zabudowy - 2100 m<sup>2</sup>,

Kubatura - 21 000 m<sup>3</sup>

Powierzchnia użytkowa mieszkalna - 2678 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa lokali usługowych - 408 m<sup>2</sup>

Liczba lokali mieszkalnych – 44

Liczba lokali usługowych – 4

Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym – 56 szt.

Zapotrzebowania na media: **wg. pkt 9.1**

10. Wskazanie nieruchomości wg. katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej.

Nieruchomość objęta wnioskiem położona jest w Żmigrodzie na działce nr 19/2 AM 13 obręb Żmigród. Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta prowadzona w Sądzie Rejonowym w Trzebnicy o numerze WR1W00035841/1.

11. Wskazanie w jakim planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń m.p.z.p.

Działka nr 19/2 AM 13 w Żmigrodzie położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla centralnej i wschodniej części miasta Żmigród przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr 0007.V.24.2015 z dnia 2015-02-25 w którym znajdują się następujące ustalenia. Teren oznaczony symbolem 30 M/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, za wyjątkiem stacji paliw i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub usługi publiczne, przeznaczenie dopuszczalne –drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.

Szczegółowe ustalenia m.p.z.p. dla terenu 30 M/U maksymalna intensywność zabudowy –4.00;

2) minimalna intensywność zabudowy –0.10;

3) ze względu na lokalizację terenów w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach śródmieścia Żmigrodu nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

4) ze względu na lokalizację terenów w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków zaleca się lokalizację budynków w układzie pierzejowym i dopuszcza się zabudowę całych działek, po ich granicach ewidencyjnych;

5) zakaz wznoszenia wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych oraz zespołów takich budynków;

6) dopuszcza się lokalizację budynków wewnątrz kwartału zabudowy;

7) maksymalna wysokość zabudowy –14m;

8) geometria dachu :

a) układ połaci dachowych –dach dwuspadowy,

b) kąt nachylenia połaci dachowych –do 45°,

c) dopuszcza się realizację dachów płaskich, o ile wynika to z badań ikonograficznych i architektonicznych.

Ponadto teren zlokalizowany jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej dla historycznego miasta Żmigród gdzie m.in. obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

a) obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, to jest rozplanowania dróg, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji zabudowy, zespołów zabudowy, kompozycji zieleni,

b) obiekty o wartościach zabytkowych można poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu i zachowaniem jego zabytkowego charakteru;

c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;

d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych,

sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu.

**Mając powyższe na względzie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń m.p.z.p. w zakresie zapisów odnośnie dopuszczalnej wysokości budynków a także zapis odnośnie zachowania istniejącej zabudowy.**

12. Wskazanie że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żmigród.

W obowiązującym SUIKZP Gminy Żmigród teren ten znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **30.MU.09 - Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) i usług, z zastrzeżeniem pkt 5;**

1) dopuszcza się obiekty nieuciążliwej dla funkcji mieszkaniowej działalności gospodarczej: usługowej, usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej (z wyjątkiem produkcji rolnej) i naprawczej; obiekty te mogą być wbudowane w budynki mieszkaniowe (zwłaszcza usługi w parterach), jak również mogą być realizowane w formie odrębnych budynków i lokalizowane na wyodrębnionych działkach/jednostkach terenowych;

2) dopuszcza się - także na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych - zieleni urządzonej oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, pod warunkiem, że nie będzie stanowiło uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach, z zastrzeżeniem, że jednokondygnacyjne naziemne garaże mogą być lokalizowane wyłącznie na zasadach i w miejscach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych i wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowania oraz obszary podlegające ochronie;

5) zakazuje się lokalizacji:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

b) stacji paliw;

6) zaleca się, by nowe obiekty należały wyłącznie do kategorii obiektów nieuciążliwych;

7) wskaźnik intensywności zabudowy na nowych terenach nie powinien przekraczać wartości 0,6; części terenów niezabudowanych i nieutwardzonych powinny być zagospodarowane wysokiej jakości zielenią kompozycyjną.

Mając na uwadze powyższe zapisy SUIKZP Gminy Żmigród należy stwierdzić że planowana inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żmigród.

13. Wskazanie że inwestycja odpowiada standardom o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 05 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* dz. U z 2018 r. poz. 1496 ze zmianami.

Gmina Żmigród nie ustaliła lokalnych standardów urbanistycznych więc zgodnie z art. 19 ust. 1 przyjęto zapisy zawarte w art. 17

Określenie wymagań i sposób i zapewnienia.

1.1 Bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Działka nr 19/2 AM 13 w Żmigrodzie posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej z istniejącego zjazdu z drogi gminnej /ul. Rybacka/.

1.2. Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zgodny z zapotrzebowaniem.

1.3 Dostęp do sieci energetycznej zgodny z zapotrzebowaniem,

2. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w odległości:

- 580 m (obliczona zgodnie z zasadą podaną w art. 17 pkt. 10) od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 ze zmianami),

- 290 m (obliczona zgodnie z zasadą podaną w art. 17 pkt. 10) od szkoły podstawowej – liczba dzieci jakie powinna przyjąć szkoła wynosi  $0.07 \times 96 = 6,72$  – **przyjęto 7 dzieci**.

- 290 m (obliczona zgodnie z zasadą podaną w art. 17 pkt. 10) od kompleksu boisk wielofunkcyjnych „Orlik”, Sali gimnastycznej, siłowni zewnętrznej. Powierzchnia kompleksu wynosi  $28\,727\text{ m}^2$  co w zupełności pozwala na spełnienie wskaźnika  $4\text{ m}^2$  na planowaną liczbę mieszkańców - 96.

- 160 m (obliczona zgodnie z zasadą podaną w art. 17 pkt. 10) od placu zabaw,

- 900 m (obliczona zgodnie z zasadą podaną w art. 17 pkt. 10) od kompleksu OSiR obejmującego boiska wielofunkcyjne, salę fitness, basen odkryty zawierający część sportową, rekreacyjną i brodzik, plac zabaw, siłownię zewnętrzną, ściankę wspinaczkową, skatepark, park linowy. Powierzchnia kompleksu wynosi  $30\,617\text{ m}^2$  co w zupełności pozwala na spełnienie wskaźnika  $4\text{ m}^2$  na planowaną liczbę mieszkańców.

3. Planowane budynki nie przekraczają 4 kondygnacji nadziemnych.

4. Planowana liczba mieszkańców na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 05 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* dz. U z 2018 r. poz. 1496 ze zmianami wynosi  $2678\text{ m}^2/28\text{ m}^2 = 95.64$  – **przyjęto 96 mieszkańców**.

Załączniki:

1. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna,
2. Oświadczenie Inwestora o braku kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt 1-12 ustawy z dnia 05 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* dz. U z 2018 r. poz. 1496 ze zmianami.

3. Zaświadczenie Burmistrza Gminy Żmigród o którym mowa w art. 17 ust 3 ustawy z dnia 05 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* dz. U z 2018 r. poz. 1496 ze zmianami.
4. Oświadczenie MZGK sp. Z o.o. o możliwości zapewnienia dostawy wody dla inwestycji
5. Oświadczenie PGK „Dolina Baryczy” o możliwości odbioru ścieków dla planowanej inwestycji.
6. Oświadczenie TAURON o możliwości dostawy energii dla planowanej inwestycji.

Ogłoszenie gminne