



Pan Noworelnik D. Treliński
08.03.2024 r.

Jędrzejów, dnia 08.03.2024 r.

TIGMA-BUD Sp. z o.o.

Nazwisko i imię lub nazwa wnioskującego

Sędowice 195

Adres

28-411 Michałów

Kod pocztowy i Miejscowość

7. Styczeń
11.03.2024

Do:

Burmistrz Miasta i Gminy Jędrzejów
28-300 Jędrzejów
ul. 11 Listopada 33A

ODPOWIEDŹ NA WEZWANIE

W odpowiedzi na wezwanie z dnia 01.03.2024 r., znak: GP.670.19.2024 dotyczące wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną i drogową na działkach nr 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14 oraz budowie drogi dojazdowej wewnętrznej "D-1" na działkach nr 496/4, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 525 obr. 0004 Jędrzejów, j.e. 260202_4 Jędrzejów, niniejszym odpowiadamy:

ad. 1

Do wniosku zostały dołączone oryginały pism, zapewnień gestorów sieci i innych dokumentów.

ad. 2

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna została sporządzona przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów, posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. Do koncepcji załączono kopię uprawnień w/w osoby oraz aktualny wpis na listę samorządu zawodowego.

ad. 3

Dostarczono aktualny wypis z KRS wnioskodawcy.

ad. 4

Budowa drogi wewnętrznej D-1 została objęta wnioskiem i jest przedmiotem opracowania w ramach realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Załączniki:

1. Skorygowany wniosek;
2. Skorygowana koncepcja architektoniczno-urbanistyczna;
3. Oryginały pism, zapewnień gestorów sieci i dokumentów załączonych do wniosku;
4. Wypis z KRS.

Krzysztof Majchrowski
(podpis wnioskodawcy)

TIGMA-BUD Sp. z o.o.
Wiceprezes Zarządu
Krzysztof Majchrowski

Jędrzejów, 08.07.2024 r.

Inwestor:

TIGMA-BUD Sp. z o.o.
Sędowice 195, 28-411 Michałów

Do:

Rady Miejskiej w Jędrzejowie
za pośrednictwem

Burmistrza Miasta i Gminy Jędrzejów
ul. 11 Listopada 33A, 28-300 Jędrzejów

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zwracam się z wnioskiem o ustalenie lokalizacji dla inwestycji:

BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ NA DZIAŁKACH NR 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14 ORAZ BUDOWA DROGI DOJAZDOWEJ WEWNĘTRZNEJ "D-1" NA DZIAŁKACH NR 496/4, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 525 OBR. 0004 JĘDRZEJÓW, J.E. 260202_4 JĘDRZEJÓW.

1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;

Określenie granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać zostało przedstawione w załączonej do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, kolorem czerwonym i literami A do H (rys. PZT-00).

2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;

Powierzchnia użytkowa mieszkań będzie wynosić od 35 m² do 110 m². Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosić będzie 3900 m², maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosić będzie 4200 m².

3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;

Minimalna liczba mieszkań będzie wynosić 68. Maksymalna liczba mieszkań będzie wynosić 72.

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

Nie przewiduje się zakresu inwestycji przeznaczonego pod działalność handlową lub usługową.

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

Teren inwestycji jest niezabudowany i stanowi obecnie nieużytek rolny klasy IVa.

6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;

Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu została przedstawiona w załączonej do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (rys. PZT-02).

W obrębie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, jak i w jego sąsiedztwie zlokalizowane są lub obecnie realizowane są wszystkie niezbędne sieci infrastruktury technicznej, z których zostaną wybudowane przyłącza do jej obsługi.

Podłączenie inwestycji mieszkaniowej do sieci infrastruktury:

- sieci gazowej, zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego znak: WA00/000019569/00001/2024/00001 z dnia 14.02.2024 r.

- sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami na odbiór i odprowadzenie wód opadowych z dnia 21.02.2024 r., znak: IUIT.7021.11.2024.JM;

- sieci energii elektrycznej, zgodnie z zapewnieniem dostawy energii elektrycznej znak: 24-I2/WZD/00160/L. dz. 2042/2024 z dnia 15.02.2024 r.;

Podłączenie inwestycji mieszkaniowej do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodnie z zapewnieniem zarządcy sieci znak: REG 00454/2024 z dnia 15.02.2024 r.,

7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą 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 wynosić będzie $58 \text{ m}^3/\text{d}$,

- zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosić będzie 400 kW,

- odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych odbywać się będzie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

- odprowadzenie wód opadowych odbywać się będzie do projektowanego na działce inwestycyjnej zbiornika retencyjnego, którego pojemność zostanie dobrana przez projektanta na etapie opracowywania projektu budowlanego, a nadmiar wód opadowych zostanie odprowadzony do sieci kanalizacji opadowej zlokalizowanej w pasie drogowym drogi wewnętrznej D-1, zgodnie z warunkami na odbiór i odprowadzenie wód opadowych z dnia 21.02.2024 r., znak: IUIT.7021.11.2024.JM (warunki w załączeniu do wniosku).

- zapotrzebowanie na gaz wynosić będzie $40 \text{ m}^3/\text{h}$ – dostawa gazu z sieci gazowej.

Liczba miejsc postojowych wynosi 56 miejsc parkingowych zewnętrznych i 54 miejsca parkingowe w garażu podziemnym. Łącznie zapewnione zostanie 110 miejsc postojowych dla mieszkańców. Przy maksymalnej liczbie mieszkań wynoszącej 72 współczynnik miejsc postojowych do liczby mieszkań wyniesie 1,52.

Odbiorcą odpadów będzie koncesjonowane przedsiębiorstwo na podstawie zawartej umowy o wywóz odpadów.

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej, Planowane budynki mieszkalne wielorodzinne są obiektami w całości podpiwniczonymi, o czterech kondygnacjach nadziemnych oraz jednej podziemnej. Poziom -1 każdego z budynków stanowi garaż wielostanowiskowy i pomieszczenia techniczne. Na kondygnacji parteru, pierwszego, drugiego i trzeciego piętra zlokalizowano po 9 lokali mieszkalnych. Na kondygnacji trzeciego piętra cztery mieszkania posiadać będą antresole zlokalizowane na dachach budynków. Każdy z budynków obsługiwany będzie poprzez jedną klatkę schodową z windą. Wysokość budynków od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do attyki stropodachu wynosić będzie 15,00 m (4 kondygnacje nadziemne mieszkalne). Ze względu na wysokość, budynki klasyfikowane są do budynków niskich (N). Budynki komunikacyjnie obsługiwane będą poprzez będące w trakcie realizacji drogi dojazdowe D-2 i D-3, które posiadać będą połączenie z drogami publicznymi - ul. Szansa oraz drogę dojazdową D-1, która jest objęta opracowaniem w ramach projektowanej inwestycji mieszkaniowej i która będzie posiadała połączenie z al. J. Piłsudskiego. Droga pożarowa dla budynków nie jest wymagana, dojazd służb zostanie zapewniony przez drogi dojazdowe. Główne wejścia do budynków zlokalizowane zostały od strony północno-zachodniej.

Budynki zostały zaprojektowane na rzucie prostokątów na osi północny-wschód południowy-zachód. Prostopadłościenna bryła każdego z budynków została „rozcięta” przeszkloną klatką schodową w połowie jej dłuższego boku, zmniejszając optycznie jej odbiór. Budynki posiadają cztery kondygnacje nadziemne i jedną podziemną, przekryte zostały dachami płaskimi - stropodachami tarasowymi i zielonymi. Do każdego z budynków zaprojektowano jedno wejście w centralnej części elewacji północno-zachodniej. Strefy wejścia zostały podkreślone delikatnym wcięciem bryły i nadwieszeniem nad nim wyższych kondygnacji. Wjazd do garażu podziemnego budynku "A" zlokalizowany został od strony południowo-zachodniej, wjazd do garażu podziemnego budynku "B" zlokalizowany został od strony północno-wschodniej, poprzez rampy zjazdowe. Projektowane obiekty w swojej bryle wpisują się w oczekiwany kierunek zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, a także nawiązują do warunków lokalizacyjnych. Budynki posiadają czytelny podział na dwie strefy funkcjonalne. Kondygnację podziemną stanowią garaże wielostanowiskowe oraz komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne. Kondygnacje nadziemne stanowią lokale mieszkalne z wyszczególnieniem parteru jako strefy wejściowej do obsługi budynku i

cofniętej części bryły nad ostatnią kondygnacją, w której zlokalizowano antresole mieszkań położonych na 4 kondygnacji i pomieszczenie techniczne - kotłownię gazową, dzięki czemu budynki w sposób spójny nawiązują do sąsiedniego budynku wielorodzinnego o 4 kondygnacjach nadziemnych na działce nr 504/47 oraz będącego w trakcie realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego realizowanego jako I etap budowy zespołu zabudowy wielorodzinnej osiedla "Nowa Szansa".

Elewacje kondygnacji nadziemnych obu budynków w kolorze ceglastym z klinkieru w układzie poziomym w linii otworów okiennych i pasach międzykondygnacyjnych. Poziome pasy między okienne w kolorze grafitowym wykończone płytą elewacyjną. Akcentem ocieplającym bryły budynków są przesłony balkonowe z drewna w kolorze naturalnym jasnym. Bramy wjazdowe do garaży, ślusarka zewnętrzna części wspólnych, okna i drzwi balkonowe lokali mieszkalnych w kolorze grafitowym.

W ramach planowanej inwestycji zrealizowane zostaną elementy małej architektury, zieleń, chodniki, mury oporowe oraz infrastruktura drogowa i techniczna.

W ramach przedmiotowej inwestycji projektuje się również instalacje terenowe zewnętrznej kanalizacji opadowej, przyłącze wodociągowe i kanalizacji sanitarnej, przyłącze energii elektrycznej oraz przyłącze gazowe. Budynki zostaną wyposażone w następujące instalacje: instalację elektryczną z fotowoltaiką, instalację oświetlenia, instalację teletechniczną, instalację domofonową, instalację uziemienia, instalację odgromową, instalację wodociągową (ciepłej i zimnej wody użytkowej), instalację kanalizacji sanitarnej, instalację kanalizacji opadowej ze zbiornikiem retencyjnym na wody opadowe, instalację gazową, instalację centralnego ogrzewania, wentylację grawitacyjną i wymuszoną.

Graficzne określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych zostało przedstawione w załącznej do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (rys. PZT-01).

Przeznaczenie projektowanego obiektu budowlanego:

- dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z wielostanowiskowymi garażami podziemnymi.

Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy: 1 300,0 m² (22,64 %);

- powierzchnia całkowita: 7 637,0 m²;

- wskaźnik intensywności zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji): $P_c / P_t = 1,33$;

- powierzchnia biologicznie czynna: 1 705,0 m² (29,70 %);

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- wysokość budynków: 15,00 m;

- ilość kondygnacji: 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna;

- geometria dachu: płaski.

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

Projektowana inwestycja ze względu na charakter oraz specyfikę, jak również dzięki zastosowaniu nowoczesnych technologii nie będzie oddziaływała na środowisko oraz nie będzie miała wpływu na zmianę stosunków wodnych.

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do inwestycji wymagających przeprowadzenia postępowania określającego wpływ inwestycji na środowisko tzn. nie ma konieczności uzyskania decyzji uwarunkowań środowiskowych, tym samym sporządzenia raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko.

Przedmiotowe obiekty budowlane nie wywierają negatywnego wpływu na środowisko, zastosowane materiały i rozwiązania techniczne zgodne są z obowiązującymi przepisami.

Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć oddziaływujących na środowisko w świetle zapisów rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gdyż zgodnie z:

- §3.1 pkt 55 – powierzchnia zabudowy o funkcji mieszkaniowej budynków przedmiotowej inwestycji wynosi 1300,0 m², a więc < 40 000 m² określone w rozporządzeniu i tym samym wyklucza konieczność uzyskiwania Decyzji Środowiskowej,

- §3.1 pkt 58, b) – powierzchnia garaży i parkingów do obsługi zabudowy o funkcji mieszkaniowej, o której

mowa w pkt. 55 wynosi 3 147,0 m², a więc < 10 000 m² określone w rozporządzeniu i tym samym wyklucza konieczność uzyskiwania Decyzji Środowiskowej,

- §3.1 pkt 62 – długość dróg dla przedmiotowej inwestycji wynosi ok. 246 mb, a więc < 1000 mb określone w rozporządzeniu tym samym wyklucza konieczność uzyskiwania Decyzji Środowiskowej,

W trakcie użytkowania inwestycji zakłada się, iż wytwarzane będą standardowe odpady komunalne. Na wywóz odpadów zostanie zawarta umowa o wywóz odpadów z koncesjonowaną firmą zajmującą się wywozem odpadów.

Obiekt będzie posiadać wszelkie rozwiązania techniczne obniżające poziomy emisji drgań i hałasu. Wszelkie poziomy akustyczne i drgań będą zawierały się w dopuszczalnych poziomach hałasu i drgań określonych w Polskich Normach.

8) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

1) działka numer ewidencyjny 496/5, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00066709/5

2) działka numer ewidencyjny 496/6, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00061270/3

3) działka numer ewidencyjny 496/7, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00061271/0

4) działka numer ewidencyjny 497/4, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00033997/0

5) działka numer ewidencyjny 499/3, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00035911/8

6) działka numer ewidencyjny 499/4, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00035911/8

7) działka numer ewidencyjny 500/4, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00077961/9

8) działka numer ewidencyjny 501/4, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00077931/0

9) działka numer ewidencyjny 502/14, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00037895/3

10) działka numer ewidencyjny 496/4, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00056895/2

11) działka numer ewidencyjny 497/3, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00033997/0

12) działka numer ewidencyjny 499/2, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00035911/8

13) działka numer ewidencyjny 500/3, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00077961/9

14) działka numer ewidencyjny 501/3, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00077931/0

15) działka numer ewidencyjny 502/13, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00037895/3

15) działka numer ewidencyjny 525, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer K11J/00057173/2

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;

Nie występują nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

10) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;

Nie występują.

11) 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;

Terren inwestycji jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym Uchwałą Nr XII/147/99 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 28 września 1999 r.

Zgodnie z MPZP teren inwestycji posiada przeznaczenie:

B.23 MN 3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; – warunek niespełniony.

a) wysokość budynku nie może przekraczać 2 kondygnacji mieszkalnych, z możliwością dodatkowego wykorzystania poddasza - od terenu do okapu odległość nie większa niż 7.5 m – warunek niespełniony.

b) dachy strome, minimalne nachylenie 38 stopni, maksymalne 50 stopni. Kolor dachów czerwono-brązowy lub grafitowy – warunek niespełniony.

D-1 – droga dojazdowa – warunek spełniony.

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;

Terren planowanej inwestycji zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów, uchwalonym Uchwałą Nr XXI/180/20 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 16 marca 2020 r., określony został jako tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej.

Zgodnie ze Studium:

VIII.2. Tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej – warunek jest spełniony. Brak sprzeczności ze studium.

3. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu

a) maksymalna wysokość zabudowy 10m;

Wysokość zabudowy w przypadku realizacji inwestycji na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zawarta została w art. 17, ust. 6 tej ustawy, tj. 6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

oraz

ust. 7 - Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Wysokość zabudowy zgodnie ze studium rozdział VIII.4. ust. 3, pkt a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m dla zabudowy wielorodzinnej, 10m dla zabudowy jednorodzinnej;

Projektowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny o 4 kondygnacjach nadziemnych i wysokości wynoszącej 15,0 m, nieprzekraczającej wysokości dopuszczonej w studium dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej – warunek jest spełniony.

b) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;

W najbliższym sąsiedztwie projektowanej inwestycji, na dz. nr 504/47, zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny o 4 kondygnacjach nadziemnych i dachu płaskim (stropodachu) oraz będący w trakcie realizacji budynek mieszkalny wielorodzinny na dz. nr 496/10 i 497/6 przekryty dachem płaskim, stanowiący pierwszy budynek zespołu zabudowy wielorodzinnej powstającego osiedla. Projektowany dach płaski stanowi

nawiązanie do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie inwestycji - warunek jest spełniony.

c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością budowy i przebudowy;
Teren inwestycji jest niezabudowany. - warunek jest spełniony.

d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;

Wykonane ogrodzenia zostaną jako ażurowe, uzupełnione zielenią - warunek jest spełniony.

e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy odrębne, na terenach nowowyznaczonych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

Projektowane usytuowanie budynków spełnia zapisy obowiązującego MPZP oraz obowiązujące przepisy odrębne w zakresie linii zabudowy, odległości od dróg publicznych oraz sąsiednich działek budowlanych.

- warunek jest spełniony.

f) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych;

Projektowana inwestycja nie zalicza się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

- warunek jest spełniony.

g) dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;

Projektowane budynki swoimi gabarytami i kształtem dachu nawiązują do istniejącego na sąsiedniej dz. nr 504/47 budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 4 kondygnacjach nadziemnych i dachu płaskim (stropodachu) oraz będącego w trakcie realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego na dz. nr 496/10 i 497/6 przekrytego dachem płaskim, stanowiącego pierwszy budynek zespołu zabudowy wielorodzinnej powstającego osiedla.

- warunek jest spełniony.

h) postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 800 m², dla zabudowy wolnostojącej, dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach;

Planowana inwestycja nie powoduje konieczności wydzielania nowych działek budowlanych.

- warunek spełniony.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

13) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Rozdział 3 Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

Działka nr ewidencyjny 502/14 obręb 4 Jędrzejów posiada połączenie komunikacyjne z drogą publiczną nr 328026T (Al. Piłsudskiego) za pośrednictwem drogi wewnętrznej nr 525 obręb 4 Jędrzejów.

Pozostałe działki o numerach ewidencyjnych 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4 obręb 4 Jędrzejów, będą posiadały dostęp do drogi publicznej (ul. Szansa i al. J. Piłsudskiego) po uprzednim wybudowaniu dróg oznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami D-2 i D3 (drogi będące w trakcie realizacji na podstawie udzielonego pozwolenia na budowę nr 335/2023 z dnia 11-09-2023 r. oraz drogi dojazdowej D-1 na dz. nr 496/4, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 525, która jest objęta opracowaniem w ramach projektowanej inwestycji mieszkaniowej i która będzie posiadała połączenie z al. J. Piłsudskiego.

2) 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);

Zapotrzebowanie na wodę wynosić będzie 58 m³/d. Zapotrzebowanie na odbiór ścieków socjalno-bytowych wynosić będzie 52 m³/d. Projektowane jest włączenie do będących w trakcie realizacji rozbudowywanych sieci

wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na podstawie udzielonego pozwolenia na budowę nr 335/2023 z dnia 11-09-2023 r., zgodnie z zapewnieniem zarządcy sieci znak: REG 00454/20242 z dnia 15.02.2024 r. (zapewnienie w załączeniu do wniosku).

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosić będzie 400 kW. Dostawa energii elektrycznej na podstawie umowy sprzedaży energii elektrycznej, zgodnie z zapewnieniem dostawy energii elektrycznej z dnia 15.02.2024 r., znak: 24-I2/WZD/00160/L. dz. 2042/2024 (zapewnienie w załączeniu do wniosku).

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907);

Odległość terenu inwestycji od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym wynosi 455 m (przystanek komunikacyjny przy ul. Feliksa Przekowskiego). Warunek spełniony.

2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m, od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

Odległość terenu inwestycji od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wynosi 760m (Szkoła Podstawowa Nr 4) i 910 m (Szkoła Podstawowa Nr 2). Warunek spełniony (wymagana możliwość przyjęcia nowych uczniów wynosi 11 uczniów).

3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Zaświadczenie Burmistrza Miasta i Gminy Jędrzejów w załączeniu do wniosku.

4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Odległość terenu inwestycji od terenu zapewniającego dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi:

- 320 m park i miasteczko rowerowe o pow. ok. 1,2ha;

- 830 m pływalnia miejska;

- 1250 m park 700-lecia Jędrzejowa pow. ok. 1,8ha.

Warunek spełniony (wymagana powierzchnia terenu wynosi 580 m²).

5. Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, 4a i 4d, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

Projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne są obiektami w całości podpiwniczonymi, o czterech kondygnacjach nadziemnych oraz jednej podziemnej.

7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w

istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

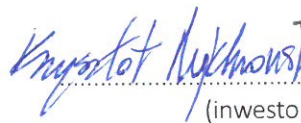
Najbliższy budynek mieszkalny wielorodzinny o pięciu kondygnacjach nadziemnych zlokalizowany jest w odległości 232 m od terenu projektowanej inwestycji mieszkaniowej na działce nr 431/9 obr. 0004 Jędrzejów przy ul. Feliksa Przypkowskiego. Pomimo spełnienia warunku dopuszczającego większą liczbę kondygnacji, projektuje się budynek o czterech kondygnacjach nadziemnych.

8. Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

10. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.

11. Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

 **TIGMA-BUD Sp. z o.o.**
Wiceprezes Zarządu
(inwestor) **Krzysztof Majchrowski**

Załączniki:

- 1) koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych;
- 2) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13;
- 3) uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;
- 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;
- 5) decyzję 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 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479);
- 6) porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.

Jędrzejów, 08.03.2024.....r.

Inwestor:

TIGMA-BUD Sp. z o.o.

Sędowice 195, 28-411 Michałów


OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczam, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej:

BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ NA DZIAŁKACH NR 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14 ORAZ BUDOWA DROGI DOJAZDOWEJ WEWNĘTRZNEJ "D-1" NA DZIAŁKACH NR 496/4, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 525 OBR. 0004 JĘDRZEJÓW, J.E. 260202_4 JĘDRZEJÓW.

z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, tj.:

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2021 r. poz. 491), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,
- 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 oraz z 2021 r. poz. 784),
- 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043, 1378 i 1778 oraz z 2021 r. poz. 780 i 784),
- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1079),
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2020 r. poz. 1866 oraz z 2021 r. poz. 234, 784 i 922),
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 777 i 784),
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 484 i 784),
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1537, z 2019 r. poz. 2020 oraz z 2021 r. poz. 784),
- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2019 r. poz. 1073 i 2020 oraz z 2021 r. poz. 784),
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. Poz. 990),
- 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 234 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 784),
- 13) ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 2309 oraz z 2021 r. poz. 234, 784 i 922)


TIGMA-BUD Sp. z o.o.
Wiceprezes Zarządu
Krzysztof Majchrowski
(inwestor)