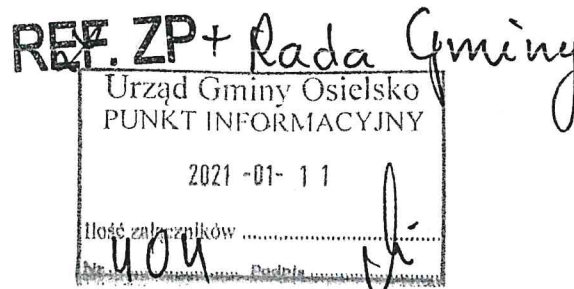


Bydgoszcz, 07.12.2020 r.



**WNIOSKODAWCA**

IQ HOME sp. z o.o.  
ul. Chodkiewicza 19  
85-065 Bydgoszcz  
KRS 0000867112  
Tel. 785-220-252  
e-miał: kontakt@askweb.pl

**RADA GMINY OSIELSKO  
PRZEZ WÓJT GMINY OSIELSKO**

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

Na podstawie treści normatywnej Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (DZ.U. 2018 poz. 1496) – zwana dalej „Ustawą” – wnioskuję o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W naszej ocenie realizacja proponowanej przez nas koncepcji będzie stanowić wspaniały impuls dla tej części Gminy. Nasza koncepcja – przygotowana przez mgr inż. architekta Pana Rafała Mysiaka – zdobywca Bryły Roku 2013 za obiekt EC1 w Łodzi - zakłada budowę Osiedla małych domów jednorodzinnych w zwartej, urokliwej zabudowie – zorganizowanej wokół estetycznych alejek zaaranżowanych bogatą zielenią. Jest to doskonała propozycja dla modelu współczesnej rodziny (od 2+0 do 2+2) w wieku produkcyjnym, które chcą zamieszkać w Gminie Osielesko, ale nie cieszy ich ani wizja zamieszkania w budynku wielomieszkaniowym, ani w pełni samodzielny domku jednorodzinny, który często wymaga ponadnormatywnego nakładu pracy. Uważamy, że coraz więcej ludzi młodych stawia przede wszystkim na wygodę oraz czerpanie radości z codziennego życia, a nie na pracowaniu na wysokie raty dużych kredytów hipotecznych oraz pożytkowania wolnego czasu na indywidualne ogrody. Nasze segmenty mieszkalne będą przede wszystkim przystępne cenowo, skąpane w zieleni oraz z pełną obsługą techniczną – ogrodniczą i administracyjną. Wszystko to, aby Mieszkańcy Osiedla mogli większą część swoich dochodów pożytkować na inne cele niż wysoki kredyt hipoteczny, z korzyścią dla środowiska naturalnego w postaci mniejszego zużycia wody, w tym wód gruntowych na przesadne poleć trawników – charakterystyczne dla samodzielnej zabudowy jednorodzinnej.

Nadto Koncepcja zakłada inwestycję powiązaną w postaci obiektu handlowo-usługowego, którego głównym najemcą ma być sieciowa marka spożywcza oraz sieciowa drogeria. Sytuacja pandemiczna pokazała, że to właśnie taki profil najemców jest najbardziej oczekiwany przez mieszkańców Gminy. W naszej ocenie zdecydowanie brakuje takiego obiektu w tej części Gminy Osielesko, a estetyczne oraz odpowiednio dystansujące oddzielenie nieruchomości handlowej od zabudowy mieszkalnej gwarantuje komfortową koegzystencję tych inwestycji przy jednoczesnej wygodzie dla Mieszkańców (wraz z naszą Koncepcją – oceniamy potencjalne zagęszczenie najbliższego sąsiedztwa do nawet ponad 500 osób), którzy bez użycia samochodu osobowego mogą komfortowo zrobić codzienne zakupy pierwszej potrzeby.

**1.** Zgodnie z art. 7 ust. 1 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnosząc o ustalenie lokalizacji dla inwestycji:

nazwa inwestycji : BUDOWA OSIEDLA DOMÓW JEDNORODZINNYCH ORAZ OBIEKTU HANDLOWEGO  
nr działki/działek : 244/8, 244/12

Arkusz: 7

obręb : 040306\_2.0008, Niemcz

**2.** Zawartość wniosku zgodnie z art. 7 ust. 7 obowiązującej ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

**2.1.** Granice terenu objętego wnioskiem przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (**potwierdzonej przez zasób geodezyjny**) wraz z obszarem oddziaływania (**ZAŁĄCZNIK NR 1**)

**2.2.** Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań (**sumarycznie**):

minimalna: 5000m<sup>2</sup>

maksymalna: 7000m<sup>2</sup>

**2.3.** Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

minimalna: 80

maksymalna: 86

**2.4.** Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową w ramach:

a) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej

Brak

b) samodzielny obiekt budowlany:

Budynek handlowo-usługowy

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową wynosi: 1000m<sup>2</sup>

c) Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową wynosi : maksymalnie 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

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

a) zagospodarowanie i użytkowanie:

Obecnie teren jest niezabudowaną łąką. Na terenie planowana jest budowa dwumieszkaniowych domów jednorodzinnych i budynku usługowego. Teren wymaga niewielkiej ingerencji w jego ukształtowanie. Projekt zakłada wyrównanie całego terenu. Na granicach opracowania powstaną niewielkie skarpy nawiązujące do istniejącej wysokości dla terenu poza terenem Inwestora. Teren oraz ziemię należy oczyścić z dziko rosnącej zieleni oraz korzeni. Na działce wykonać niezbędne przyłącza oraz wewnętrzne sieci instalacji gazowej i wodociągowej zgodnie z rysunkiem PZT oraz opracowaniem branży instalacyjnej.

b) uzbrojenie:

W ramach istniejącego terenu zostaną wykonane wewnętrzne instalacje doziemne. W skład ww. instalacji wchodzi:

- sieć wewnętrzna wodociągowa
- sieć wewnętrzna wody hydrantowej
- sieć wewnętrzna kanalizacji sanitarnej
- sieć wewnętrzna kanalizacji deszczowej
- wewnętrzna sieć gazowa
- wewnętrzna linia zasilająca

Wszystkie sieci wewnętrzne zostaną zaprojektowane w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą oraz dodatkowo zastosowane zostaną urządzenia do spełnienia wymogów w zakresie przepisów prawa. Zagospodarowanie zostanie uzupełnione o zbiornik na wody opadowe o wielkości 400 m<sup>3</sup> oraz o 2 podziemne zbiorniki na wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru o wielkości 100 m<sup>3</sup>.

## 2.6. Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu w zakresie:

### a) zaopatrzenia w wodę:

Planuje się przyłączyć do istniejącej sieci wodociągowej

### b) odprowadzenia ścieków:

Planuje się przyłączyć do istniejącej kanalizacji sanitarnej

### c) odprowadzenia wód deszczowych:

Planuje się odprowadzenie wody do zbiornika retencyjnego na terenie Inwestora

### d) zaopatrzenia w energię elektryczną:

Planuje się przyłączyć do istniejącej sieci energetycznej

### e) zaopatrzenia w gaz:

Planuje się przyłączyć do istniejącej sieci gazowej

### f) zaopatrzenia w ciepło:

Nie przewiduje się

### g) inne media:

Nie przewiduje się

## 2.7. Charakterystyka inwestycji (potwierdzona załączonymi do wniosku uzgodnieniami odnośnie zapewnienia dostawy mediów lub warunki techniczne podłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej) obejmująca:

1) określenie 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:

a) zapotrzebowanie na wodę : 6,0 dm<sup>3</sup>/s na potrzeby bytowe i 20 dm<sup>3</sup>/s na potrzeby ppoż

b) zapotrzebowanie na energię elektryczną : 1,2 MW dla części mieszkaniowej oraz 0,5 MW dla części handlowej

c) odprowadzenie ścieków lub oczyszczenie ścieków : 6,0 dm<sup>3</sup>/s ścieki sanitarne

d) odprowadzanie wód opadowych: 195 dm<sup>3</sup>/s

e) zapotrzebowanie na gaz : 25,45 m<sup>3</sup>/h

f) zapotrzebowanie w ciepło: nie dotyczy

g) sposób zagospodarowania odpadów: na terenie inwestora przewidziano trzy miejsca na pojemniki służące czasowemu gromadzeniu odpadów stałych z możliwością ich segregacji dla domów jednorodzinnych oraz przewidziano specjalnie wydzielone pomieszczenie w budynku usługowo-handlowym.

h) inne media : brak

i) liczba miejsc postojowych:

- na lokal mieszkalny: 2miejsca

- sumarycznie dla wszystkich mieszkań: 172 miejsca ( 86 mieszkań maksymalnie)

- na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej części budynku (stanowiącego inwestycję mieszkaniową) przeznaczonej na działalność handlową lub usługową : nie dotyczy

- na każde rozpoczęte 10m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku usługowego: 1 miejsce

- sumarycznie dla obiektu usługowo-handlowego: 102 miejsca (obiekt o powierzchni użytkowej 1000m<sup>2</sup>).

**2) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej:**

a) opis planowanego sposobu zagospodarowania terenu

Koncepcja obejmuje projekt osiedla domów jednorodzinnych, z placem zabaw, oczkiem wodnym, miejscami parkingowymi i infrastrukturą drogową. W zachodniej części działki planowany jest budynek handlowo-usługowy z parkingiem.

Wjazd na teren opracowania zaprojektowano od wschodu za pomocą drogi wewnętrznej połączonej z istniejącą ulicą Wielorybią. Wjazd będzie możliwy również od zachodniej strony po podłączeniu się do drogi Bydgoskiej. Szczegółowe opracowanie w opisie koncepcji ( ZAŁĄCZNIK 4 ).

b) charakterystyka zabudowy oraz przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:

Planowana inwestycja dotyczy budowy osiedla domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Budynek zaprojektowano jako powtarzalny w 3 typach. Domy zaprojektowano jako dwukondygnacyjne z podziałem na mieszkania: 1 mieszkanie na parterze, 1 mieszkanie na 1 piętrze. W drugim etapie inwestycji zaplanowano budowę obiektu handlowo-usługowego z parkingiem. Budynek zaprojektowano jako jednokondygnacyjny, podzielony na 3 lokale usługowe. Szczegółowe opracowanie w opisie koncepcji ( ZAŁĄCZNIK 4 ).

c) charakterystyczne parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji: 17 665,2 m<sup>2</sup>

w tym:

- powierzchnia zabudowy 5671,9 m<sup>2</sup>, tj 32%



- powierzchnie utwardzone w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych (łącznie): 7867,3 m<sup>2</sup>, tj 44%
- powierzchnia biologicznie czynna: m<sup>2</sup>, tj 25%
- wysokość zabudowy min. 6 m, nie więcej niż 10 m
- liczba kondygnacji nadziemnych min. 1, nie więcej niż 2
- wskaźnik intensywności zabudowy : 0,55

#### **Charakterystyka projektowanej inwestycji w formie graficznej.**

a) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w nawiązaniu do 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 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko):

Szczegółowe opracowanie w koncepcji ( ZAŁĄCZNIK 4 ).

**2.8.** Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

nr działki : 244/8, Arkusz: 7, obręb : 040306\_2.0008, Niemcz, KW BY1B/0090668/4

nr działki : 244/12, Arkusz: 7, obręb : 040306\_2.0008, Niemcz, KW BY1B/0090668/4

Prawo dysponowania nieruchomością na podstawie bezwarunkowej Umowy przedwstępnej REP A numer 1893/2020 wraz z aneksem oraz oświadczeniem właściciela.

**2.11.** 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.

a) sytuowanie budynków zgodnie z liniami zabudowy:

Budynki zostały zaprojektowane zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z wyjątkiem linii zabudowy wokół terenu B-KDW1.

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków usługowych 600m<sup>2</sup> :

Powierzchnia zabudowy dla budynku usługowego około 1415m<sup>2</sup>

c) minimum 60% pow. działki budowlanej w formie biologicznie czynnej.

Pow. obszaru opracowania 17 665,2m<sup>2</sup>

Pow. biologicznie czynna 4395,7 m<sup>2</sup> (25% )

d) dach budynków jednorodzinnych o nachyleniu od 15° do 50°

Część dachów zaprojektowano jako płaskie z niewielkim spadkiem 2% ( 3,5°).

e) teren o przeznaczeniu – drogi niepubliczne wewnętrzne

Projekt zakłada zmianę przeznaczenia działki 244/8 o funkcji drogowej na funkcję mieszkaniową. W związku ze zmianą przeznaczenia działki skorygowano obrys nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dla obszaru B-KDW1 przyjęto warunki jak dla terenu B-2MN.

**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 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko.

**2.13.** Wykazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w zakresie:

- a) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej: od zachodu znajduje się droga publiczna spełniająca określone parametry do której projektuje się zjazd.
- b) zgodnego z zapotrzebowaniem dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej: dostęp jest zapewniony
- c) zgodnego z zapotrzebowaniem dostępu do sieci elektroenergetycznej: dostęp jest zapewniony
- d) odległości od przystanku komunikacyjnego: W Niemczu znajduje się 5 przystanków autobusowych, najbliższy przystanek Niemcz/Krzysztofiaka znajduje się około 90m od najbliższego narożnika działki inwestora.
- e) odległości od szkoły podstawowej: W odległości około 1,5 km od działki Inwestora znajduje się Szkoła Podstawowa im. Agaty Mróz w Niemczu.
- f) odległości od przedszkola : W odległości około 2,8 km od działki Inwestora znajduje się publiczne przedszkole nr.1 w Niemczu. Bliżej w odległości około 1,5km znajdują się dwa przedszkola niepubliczne.
- g) odległości od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu: W pobliżu szkoły podstawowej, czyli około 1,5km od planowanej inwestycji mieszkaniowej znajduje się boisko typu orlik oraz ogólnodostępny plac zabaw. Dla planowanej inwestycji zakłada się od 300 do 400 mieszkańców. Przy współczynniku 4m<sup>2</sup> na każdą osobę powierzchnia terenu wypoczynku powinna wynosić 1200-1600m<sup>2</sup>. Warunek został spełniony.
- h) zaświadczenie Wójta Gminy Osielsko – załącznik NR 3.

Wykazanie spełnienia standardów dotyczących odległości (lit. d, e, f, g) należy przedstawić w formie graficznej.

**Załączniki do wniosku zgodnie z art. 7 ust. 7 obowiązującej ustawy o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących**

**Załącznik NR 1** Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej - **potwierdzonej przez**



zasób geodezyjny).

**ZAŁĄCZNIK NR 2** Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy), w szczególności: opracowanie graficzne obrazujące odległość wnioskowanej inwestycji od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, przedszkola, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, przy czym odległości liczone od granicy terenu inwestycji długością drogi dościa, rozumianą jako chodnik lub ciąg pieszo – jezdny, do którego ma być zapewniony dostęp.

**ZAŁĄCZNIK NR 3** Zaświadczenie Wójta Gminy o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole Podstawowej.

**ZAŁĄCZNIK NR 4** Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zawiera w szczególności informacje w zakresie:

- a) struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu
- b) układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej
- c) przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
- d) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
- e) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi
- f) wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

**ZAŁĄCZNIK NR 4.1** Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną spełnia warunki, o których mowa w art. 5 obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **lub** jest wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanym bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień – potwierdzonego za zgodność z oryginałem).

**ZAŁĄCZNIK NR 5** Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

**ZAŁĄCZNIK NR 6** Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 ww. ustawy. – **NIE DOTYCZY**

**ZAŁĄCZNIK NR 7** Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z obowiązującą 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. – **NIE DOTYCZY**

**ZAŁĄCZNIK NR 8** Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących o ile zostało zawarte. – **NIE DOTYCZY**

ZAŁĄCZNIK 9 Pełnomocnictwo - w przypadku ustanowienia pełnomocnika (oryginał lub urzędowo poświadczony odpis) wraz z dowodem uiszczenia stosownej opłaty. -- NIE DOTYCZY

**ZAŁĄCZNIK 10** Wnioski i pisma o zapewnieniu dostaw i odbiorze mediów.

**ZAŁĄCZNIK 11** Wyliczenie ilości mieszkańców.

Prezes Zarządu

Mateusz Maciejewski

.....  
(podpis wnioskodawcy)

**Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w postaci:**

adresu poczty elektronicznej - w komparyji

numeru telefonu - w komparyji

w celu usprawnienia procesu komunikacji z inwestorem/pełnomocnikiem inwestora. Wiem, że podanie danych jest dobrowolne oraz, że mam prawo kontroli przetwarzania swoich danych osobowych, prawo dostępu do treści tych danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz o prawo wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania. Zostałam/em poinformowana/y o przysługującym mi prawie do cofnięcia zgody, w dowolnym momencie, w formie, w jakiej została ona wyrażona. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

07.11.2010r. Prezes Zarządu

Mateusz Maciejewski

.....  
Data i podpis wnioskodawcy