

Zielona Góra, 2022-10-10

Dane identyfikacyjne wnioskodawcy:  
GRUPA PBS SP. Z O.O., SK. K.  
UL. GENERAŁA WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO 17  
65-454 ZIELONA GÓRA  
NIP: 9292008555

Nr tel.: 698 644 477  
Adres e-mail: tomek@grupapbs.pl

RGN AS  
Urząd Miejski w Łęknicy  
WPŁYNEŁO - Sekretariat  
Data wpływu.....13.10.2022  
Nr rejestru przesylek wpływających.....4808.P.2022  
Miejsce dostarczenia.....

  
RADA MIEJSKA ŁĘKNICY  
ZA POŚREDNICTWEM

BURMISTRZA MIASTA ŁĘKNICA  
UL. ŻURAWSKA 1  
68-208 ŁĘKNICA

## Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących

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, wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usług wraz z infrastrukturą techniczną dla obsługi planowanej inwestycji na działkach nr ewid. 139; 160/2; 160/69; 160/70; 160/71; 162/10, obręb 081101\_1.0001 przy ul. Polnej w Łęknicy.

Równolegle do powyższej inwestycji planowane są inwestycje towarzyszące:

- Zjazd z drogi gminnej nr 101909F tj. ul. Polnej:
  - numer działki: 081101\_1.0001.139;
  - numer księgi wieczystej: ZG1R/00050089/0.
- Rozwiązanie komunikacyjne obejmujące dojazd do działki inwestycji mieszkaniowej:
  - numer działki: 081101\_1.0001.160/69;
  - numer księgi wieczystej: ZG1R/00045568/4.

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

2.1. 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.

Granice terenu objętego wnioskiem obejmują działki nr 139; 160/2; 160/69; 160/70; 160/71; 162/10, obręb 081101\_1.0001 przy ul. Polnej w Łęknicy.

Obszar oddziaływania inwestycji ograniczony jest do działek objętych opracowaniem, tj. 139; 160/2; 160/69; 160/70; 160/71; 162/10. Projektowana inwestycja nie będzie wprowadzać ograniczenia w zagospodarowaniu sąsiednich działek.

2.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

minimalna: 25 m<sup>2</sup>

maksymalna: 105 m<sup>2</sup>

2.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

minimalna: 130

maksymalna: 260.

2.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową (należy wskazać wskaźniki powierzchniowe i procentowe zgodnie z art. 3):

Lokale przeznaczone na działalność handlowo-usługową zostały zlokalizowane w parterze budynku A z bezpośrednim dostępem z projektowanych ciągów komunikacyjnych. Powierzchnia parteru przeznaczona na działalność usługową: minimalnie 100 m<sup>2</sup>, maksymalnie 300 m<sup>2</sup>.

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

Zmiana w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu będzie polegać na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usług wraz z projektem zagospodarowania terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja będzie realizowana w 3 niezależnych etapach, wg podziału w części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu.

Szczegóły określono w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik do niniejszego wniosku.

2.6. Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu:

Realizacji inwestycji objętej wnioskiem będzie towarzyszyło wykonanie przyłączy projektowanej inwestycji do miejskiej infrastruktury technicznej, realizowanych na podstawie odrębnych pozwoleń i dokumentacji będących w zakresie dostawców mediów. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się wszystkie niezbędne media, tj.:

1. Zaopatrzenie w wodę do celów sanitarno-bytowych z sieci wodociągu miejskiego, zgodnie z warunkami technicznymi do projektowania przyłączy wodociągowych i kanalizacji sanitarnej.
2. Woda na cele p. poz. będzie dostarczona z hydrantów zewnętrznych.
3. Kanalizacja sanitarna – do kanalizacji miejskiej, zgodnie z warunkami technicznymi do projektowania przyłączy wodociągowych i kanalizacji sanitarnej.
4. Kanalizacja deszczowa – do kanalizacji miejskiej, zgodnie z warunkami technicznymi do projektowania przyłączy wodociągowych i kanalizacji sanitarnej.
5. Energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej.

Projektowana zabudowa zostanie przyłączona do sieci uzbrojenia terenu zgodnie z warunkami



określonymi przez gestorów sieci. Podłączenie planowanych budynków do sieci infrastruktury technicznej nie spowoduje zagrożenia dla właściwego funkcjonowania istniejących sieci.

## 2.7. Charakterystyka inwestycji 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:

- Woda z wodociągu miejskiego 45,4 m<sup>3</sup>/dobę;
- ścieki do kanalizacji miejskiej 45,4 m<sup>3</sup>/dobę;
- gaz do celów bytowych 23 000 m<sup>3</sup>/rok;
- gaz do celów grzewczych 90 000 m<sup>3</sup>/rok;
- energia elektryczna z sieci miejskiej 1125000 kWh/rok;
- sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów – wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych odprowadzone będą do sieci kanalizacyjnej oraz na własny nieutwardzony teren Inwestora;
- przewidywana liczba miejsc parkingowych 0,4 m. p. / 1 lokal mieszkalny Z DOPUSZCZENIEM BILANSOWANIA MIEJSC POSTOJOWYCH NA TERENACH SĄSIEDNICH, T.J. W PROMIENIU 100 m OD GRANIC INWESTYCJI;
- przewidywana liczba miejsc parkingowych 0,4 m. p. na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej Z DOPUSZCZENIEM BILANSOWANIA MIEJSC POSTOJOWYCH NA TERENACH SĄSIEDNICH, T.J. W PROMIENIU 100 m OD GRANIC INWESTYCJI,
- w trakcie użytkowania obiektów powstawać będą odpady bytowe, czasowo gromadzone w sposób selektywny w odpowiednich pojemnikach zlokalizowanych w wiatach zewnętrznych a następnie wywożone przez odpowiedni dla lokalizacji podmiot odpowiedzialny za wywóz odpadów komunalnych.

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:

Budowa zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usług wraz z projektem zagospodarowania terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja będzie realizowana w 3 etapach, wg podziału w części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu.

Szczegóły określono w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik do niniejszego wniosku.

c) Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz 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 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko):

Parametry projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji 12 202,54 m<sup>2</sup>;  
w tym:
  - powierzchnia zabudowy 2 160,24 m<sup>2</sup> < 4 ha;
  - powierzchnia biologicznie czynna min 3 051 m<sup>2</sup> (min 25% powierzchni terenu);



- wysokość zabudowy do 17 m;
- liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem) maksymalnie 5;
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych dachy płaskie, maksymalnie 12°;
- kubatura do 50 000 m<sup>3</sup>;
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) do 300 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia parkingów poniżej 0,5 ha.

Przedmiotowa inwestycja nie oddziałuje potencjalnie ani znacząco 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 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) .

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

Działka:	KW:
139	ZG1R/00050089/0
160/2	ZG1R/00050386/2
160/69	ZG1R/00045568/4
160/70	ZG1R/00045547/1
160/71	ZG1R/00045547/1
162/10	ZG1R/00050386/2

2.9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji 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:

Działka:	KW:
139	ZG1R/00050089/0

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:

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXXV.224.2021 Rady Miejskiej w Łęknicy z dn. 23 grudnia 2021 r.) w następującym zakresie:

- § 12.1.9)

a) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – zaprojektowano 0,4 m. p. / 1 lokal mieszkalny Z DOPUSZCZENIEM BILANSOWANIA MIEJSC POSTOJOWYCH NA TERENACH SĄSIEDNICH, TJ. W PROMIENIU 100 m OD GRANIC INWESTYCJI,



c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej – usługi handlu, usługi zdrowia, przy czym minimalnie 1 miejsce postojowe - zaprojektowano 0,4 m. p. na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej Z DOPUSZCZENIEM BILANSOWANIA MIEJSC POSTOJOWYCH NA TERENACH SĄSIEDNICH, T.J. W PROMIENIU 100 m OD GRANIC INWESTYCJI,

- § 14.1.4)

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40% - zaprojektowano 25% powierzchni biologicznie czynnej,

d) wysokość zabudowy dla budynków o przeznaczeniu podstawowym:

- dla terenów 8MW, 9MW: do pięciu kondygnacji nadziemnych, t.j. nie wyżej niż 15,0 m - przewiduje się wysokość zabudowy do 17 m,

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 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

Zgodnie z aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica przyjętego Uchwałą nr IX.54.2019 Rady Miejskiej w Łęknicy z dnia 31 maja 2019 r., teren objęty inwestycją jest położony na obszarze zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Projektowane budynki wpisują się w wytyczne studium zarówno pod względem funkcji jak i parametrów technicznych. Projektowana zabudowa będzie wpięta w infrastrukturę miejską – zarówno w przypadku mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna, gaz) jak i komunikacji – projektowane drogi wewnętrzne będą obsługiwały także obszary miasta niezwiązane bezpośrednio z inwestycją, rozwijając w ten sposób istniejący układ komunikacyjny. Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2.13. Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy)

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewnić:

- 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;

Zgodnie z art. 17.1. 1) rozdziału 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, teren inwestycji posiada dostęp od drogi publicznej – drogi (gminnej) - ul. Polna bezpośrednio poprzez zaprojektowany zjazd oraz pośrednio poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 160/69). Szerokość działki drogowej (ul. Polna) wynosi ok. 10 m.

- 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 2020 r. poz. 2028); Uzupełnieniem wykazania spełnienia standardów, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy) w formie opisowej, winno być także wykazanie powyższego w formie graficznej, w tym przedstawione np. na mapie do celów lokalizacyjnych.

Zgodnie z art. 17.1. 2) rozdziału 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, teren inwestycji ma



możliwość podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami wydanymi przez lokalnego zarządcę sieci.

- 3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.  
Zgodnie z art. 17.1. 3) rozdziału 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, teren inwestycji ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami wydanymi przez lokalnego zarządcę sieci.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400);  
Zgodnie z art. 17.2. 1) rozdziału 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycja jest położona 550 m od przystanku autobusowego zlokalizowanego przy ul. Polnej.
- 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.  
Zgodnie z art. 17.2. 2) rozdziału 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycja jest położona 900 m od Zespołu Szkół Publicznych w Łęknicy, obejmującego Szkołę Podstawową im. Jana Brzechwy w Łęknicy, Gimnazjum w Łęknicy oraz Przedszkole Miejskie w Łęknicy.
- 3) na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m.  
Zgodnie z art. 17.4. rozdziału 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajduje się teren rekreacyjny – plac zabaw oraz siłownia plenerowa o powierzchni stosownej do planowanej liczby mieszkańców, zapewniając tym samym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji.

Zgodnie z art. 17.7. rozdziału 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 4 kondygnacje nadziemne, w związku z czym zaprojektowano budynki o wysokości wyznaczonej przez wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie (5 kondygnacji nadziemnych).



3. Załączniki do wniosku:

	Zgodnie z art. 7 ust. 7 specustawy	Ilość
<b>ZAŁĄCZNIK NR 1</b>	Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej).	1
	Zgodnie z art. 7 ust. 8 specustawy	Ilość
<b>ZAŁĄCZNIK NR 2</b>	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 zawiera w szczególności:	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej</li> </ul>	
<b>ZAŁĄCZNIK NR 3</b>	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12.	1
	Dokumenty dodatkowe	
	Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną 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).	1
	Pełnomocnictwo oraz dowód uiszczenia opłaty skarbowej (17 zł) o ile jest wymagane.	1

Za komplementariusza

.....Prezes Zarządu Grupa P&S Sp. z o.o. ....  
*Tomasz Siemiński*  
 Podpis wnioskodawcy

**Uwaga:**

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

Ilekroć 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.