

AT Piskorz i Wspólnicy Spółka Komandytowa
ul. J.K. Branickiego 33, 15-206 Białystok
tel. 604 798 776

*URB-X+1
10.10.19
[signature]*

Białystok, dn. 07.10.2019 r.

WPLYNEŁO
URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
Kancelaria Ogólna (13)

Dnia 2019 -10- 07

Załączniki szt. 6

Rada Miasta Białystok *DK/269370/*
za pośrednictwem *2019*

Prezydenta Miasta Białegostoku

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
DEPARTAMENT URBANISTYKI
Dn. 2019 -10- 08
WPLYNEŁO

WNIOSEK

o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496 z późn. zm.)

1. Granice terenu objętego wnioskiem:

- przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (załącznik nr 1 do wniosku).

2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

- minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 13 000 m²;
- maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań: 14 400 m².

3. Parametry planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:

- minimalna liczba mieszkań: 290;
- maksymalna liczby mieszkań: 310.

4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

- nie przewiduje się działalności usługowej ani handlowej.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

[signature]

- planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w Białymstoku przy ul. Baranowickiej, na działkach 70/8 i 70/10 (obręb 20) o łącznej powierzchni 1,5733 ha;
- przedmiotowy teren stanowi teren poprodukcyjny, pozostały po działalności dawnej chłodni, która ze względu na uwarunkowania ekonomiczne i istniejący przy ul. Poziomej bardziej nowoczesny zakład, została zamknięta; z uwagi na brak przydatności gospodarczej oraz stan techniczny i względy higieniczno-sanitarne budynek chłodni został rozebrany;
- na przedmiotowym terenie pozostały budynki parterowe inne niemieszkalne wraz z uzbrojeniem terenu – przeznaczone do rozbiórki;
- teren inwestycji będzie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu (parkingami) oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

6. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- przedstawiono w części graficznej (załącznik nr 2 do wniosku).

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- zapotrzebowania na wodę: ok. 175 m³/d;
- zapotrzebowanie na energię:
 - elektryczną: ok. 1 300 kW,
 - ciepłą (co, cw): ok. 1 550 kW;
- zapotrzebowanie na gaz: brak;
- sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:
 - w zakresie ścieków socjalno-bytowych: do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej umieszczonej w przyległych pasach drogowych, na warunkach gestora sieci,
 - w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych będą podlegały wstępnemu podczyszczeniu w osadnikach i separatorach,
 - po podczyszczeniu będą retencjonowane na terenie planowanej inwestycji, a następnie odprowadzane do miejskiej kanalizacji deszczowej w przyległych pasach drogowych, na warunkach gestora sieci;
- niezbędna liczba miejsc postojowych:
 - w ramach inwestycji przewiduje się ok. 300 mieszkań, dla których zgodnie ze współczynnikiem 1,6 m.p., na 1 mieszkanie, wynikającym z Uchwały Rady Miasta Białystok z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku, przewiduje się ok. 480 m.p., z czego:
 - na terenie planuje się ok. 60 miejsc postojowych, w tym ok. 10 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych,
 - pozostałą wymaganą ilość miejsc planuje się usytuować w ośmiu podziemnych garażach, po dwa dla każdego z projektowanych budynków; w obrębie garaży podziemnych planuje się ok. 420 m.p.;

- sposób zagospodarowywania odpadów:
 - zespół budynków zostanie wyposażony w specjalnie przeznaczone do tego miejsca gromadzenia odpadów komunalnych, zgodnie z obowiązującym w mieście regulaminem świadczenia usług w zakresie gospodarowania odpadami,
 - odpady (ok. 15 Mg/m-c) gromadzone będą w pojemnikach dostarczanych przez podmiot świadczący usługę odbioru, zgodnie z zasadami selektywnej zbiórki odpadów,
 - odebrane odpady poddane zostaną termicznemu przekształceniu w instalacji komunalnej lub poddane recyklingowi; pozostałości po obu procesach trafią na pole składowe;
- charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:
 - przedsięwzięcie obejmuje teren o powierzchni 15 733 m²,
 - przedsięwzięcie obejmuje:
 - 4 budynki mieszkalne wielorodzinne 4-kondygnacyjne z garażami w podziemiu o następującej orientacyjnej powierzchni użytkowej mieszkań:
 - budynek 01: ok. 3 400 m²,
 - budynek 02: ok. 4 000 m²,
 - budynek 03: ok. 3 600 m²,
 - budynek 04: ok. 3 400 m²,
 - drogi, dojazdy, chodniki, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, pozostałe utwardzenia (m.in. pod kontenery śmietnikowe, miejsca na zwałowanie śniegu),
 - plac zabaw i tereny rekreacyjne,
 - infrastrukturę techniczną, m.in. przyłącza, sieci elektroenergetyczne, oświetlenie terenu, rezerwy terenu pod trafostację, instalacje, sieci kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wodociągowej, gazowej, ciepłej),
 - rozbiórkę istniejących budynków oraz sieci i instalacji uzbrojenia terenu w obrębie przedmiotowej inwestycji,
 - planuje się budynki mieszkalne w kształcie „złamanego” prostokąta usytuowane krótszymi bokami w kierunku północnym, które umożliwia maksymalne nasłonecznienie mieszkań; na etapie projektu budowlanego dopuszcza się korektę kształtów poszczególnych budynków,
 - planowane budynki mieszkalne wielorodzinne przewiduje się wykonać w technologii tradycyjnej murowanej lub w technologii modułowej; planuje się dach płaski,
 - planowana powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych wynosi ok. 5 200 m² (ok. 33% powierzchni działek); planowana powierzchnia utwardzona (drogi, dojścia, dojazdy, chodniki) wynosi również ok. 5 200 m² (ok. 33% powierzchni działek); pozostały obszar stanowić ma powierzchnia biologicznie czynna, umiejscowiona zarówno na gruncie, jak też na płytach stropowych garaży podziemnych (ok. 33% powierzchni działek),
 - obsługę w zakresie komunikacji planuje się istniejącym lub projektowanym zjazdem z dz. nr 145 (z ul. Baranowickiej), w uzgodnieniu z zarządcą drogi; na terenie inwestycji planuje się drogi wewnętrzne połączone ze zjazdem; drogi wewnętrzne prowadzić mają do garaży podziemnych każdego z planowanych budynków oraz miejsc postojowych naziemnych,
 - planowana powierzchnia użytkowa podziemnych garaży i miejsc parkingowych naziemnych wynosi ok. 15 000 m²,



- garaże planuje się zrealizować w technologii żelbetowej,
- miejsca parkingowe nadziemne wraz z dojazdami i dojściami do nich planuje się wykonać z kostki betonowej;
- dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:
 - eksploatacja budynków mieszkalnych nie będzie powodowała negatywnego oddziaływania na środowisko w ponadnormatywny sposób i przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu planowanego przedsięwzięcia; planowane przedsięwzięcie sąsiaduje przede wszystkim z terenami zabudowy usługowo – magazynowej oraz z budynkiem o funkcji mieszkalno – usługowej,
 - rozwiązania chroniące środowisko w okresie eksploatacji przedsięwzięcia będą polegały przede wszystkim na podłączeniu planowanego zespołu budynków z garażami do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz ogrzewaniu budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - odprowadzanie ścieków socjalno – bytowych:
 - planowana ilość ścieków na etapie eksploatacji zespołu budynków: ok. 175 m³/d,
 - sposób odprowadzenia ścieków: do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej umieszczonej w przyległych pasach drogowych, na warunkach gestora sieci,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych będą podlegały wstępnemu podczyszczeniu w osadnikach i separatorach,
 - po podczyszczeniu będą retencjonowane na terenie planowanej inwestycji, rozsączone w gruncie, a następnie odprowadzane do miejskiej kanalizacji deszczowej w przyległych pasach drogowych, na warunkach gestora sieci,
 - emisja do powietrza:
 - brak indywidualnego źródła energii cieplnej – brak emisji zanieczyszczeń powietrza z tego tytułu; korzystanie z miejskiej sieci ciepłowniczej zasilanej z elektrociepłowni i zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych,
 - zanieczyszczenie powietrza przez pojazdy mieszkańców oraz służby komunalne; realizacja przedsięwzięcia na terenie zurbanizowanym, z dobrym dostępem do komunikacji zbiorowej oraz usług i handlu – ograniczenie korzystania z transportu indywidualnego i przeciwdziałanie suburbanizacji.

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

- inwestycja mieszkaniowa planowana jest na dwóch działkach:
 - 1) działka nr 70/8:
 - adres: ul. Baranowicka
 - powierzchnia (ha): 0,5794
 - użytek: Ba (tereny przemysłowe)

- nr KW: BI1B/00217183/8

2) działka nr 70/10:

- adres: ul. Baranowicka
- powierzchnia (ha): 0,9939
- użytek: Ba (tereny przemysłowe)
- nr KW: BI1B/00054927/5

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:

- działki planowane do założenia i przeprowadzenia ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej:

1) działka nr 70/9:

- adres: bez adresu
- powierzchnia (ha): 0,0866
- użytek: Ba (tereny przemysłowe)

2) działka nr 70/11:

- adres: ul. Obrębowa
- powierzchnia (ha): 0,0771
- użytek: Ba (tereny przemysłowe)

3) działka nr 70/12:

- adres: ul. Obrębowa
- powierzchnia (ha): 0,2820
- użytek: Ba (tereny przemysłowe).

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

- nie dotyczy.

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:

- obszar ten jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Obrębowej;

- zapisy powyższego planu (ustalenia szczegółowe w par. 34) a założenia planowanej inwestycji mieszkaniowej
 - teren ten przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² wraz z obiektami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną – zapisy nieuwzględnione w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej;
 - na terenie tym w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej (w istniejącym budynku przy ul. Baranowickiej 113 oraz w pozostałych budynkach istniejących i projektowanych, wyłącznie jako towarzyszącej funkcji podstawowej) – zapisy nieuwzględnione w zakresie funkcji mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej;
 - na terenie tym zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz usług z zakresu użyteczności publicznej takich, jak: oświaty, wychowania, opieki społecznej i socjalnej – zapisy niesprzeczne z planowaną inwestycją mieszkaniową;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60% powierzchni działki budowlanej – zapisy nieuwzględnione w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej (zakłada się ok. 66%);
 - minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych 10% – zapisy uwzględnione w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej;
 - wysokość zabudowy – maksimum 25 m – zapisy uwzględnione w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej;
 - geometria dachów – nie ustala się – zapisy niesprzeczne z planowaną inwestycją mieszkaniową;
 - obsługa komunikacyjna – od istniejących ulic miejskich – zapisy uwzględnione w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej.

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:

- nie dotyczy (teren poprodukcyjny).

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3. ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496 z późn. zm.) oraz inwestycji towarzyszących oraz w Uchwale Rady Miasta Białystok z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku

- teren inwestycji posiada dostęp bezpośredni do drogi publicznej, ul. Baranowickiej (dz. 145);
- teren inwestycji posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej położonej w przyległych pasach drogowych ulic Baranowickiej i Obrębowej;

- teren inwestycji posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej (trafostacja zasilająca budynki d. chłodni na sąsiadującej dz. 74);
- odległość inwestycji mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego wynosi ok. 170 m;
- odległość od szkoły podstawowej (Szkoły Podstawowej Nr 20 im. Gen. Władysława Sikorskiego, położonej przy ul. Leśnej 30), która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wynosi ok. 430 m (załącznik nr 3 do wniosku);
- odległość od przedszkola – nie obowiązuje w związku z art.18 ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1309);
- teren zapewniający dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu:
 - wymagana powierzchnia terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, wyliczona zgodnie z art. 17 ust. 4 i 9 wynosi 2 057 m²;
 - zgodnie z przedstawioną koncepcją, na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej zaplanowano tereny wypoczynku i rekreacji, w tym plac zabaw o powierzchni 173m²;
 - w odległości ok. 430 m od planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest teren Szkoły Podstawowej Nr 20 im. Gen. Władysława Sikorskiego, położonej przy ul. Leśnej 30, o łącznej powierzchni 14 842 m², na którym zlokalizowane jest ogólnodostępne boisko sportowe poliuretanowe o pow. 989 m², boisko asfaltowe o powierzchni ok. 1 200 m², bieżnia lekkoatletyczna, skocznia oraz plac zabaw o powierzchni ok. 350 m². Łączna powierzchnia terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na tym terenie przekracza 2 500 m².
 - ww. tereny placu zabaw i boisk sportowych są dostępne również dla mieszkańców (tym samym będą dostępne dla mieszkańców planowanej inwestycji); świadczą o tym zarówno publicznie wywieszone regulaminy korzystania z placu zabaw i boisk sportowych, jak również przyjęta przez białostocki samorząd polityka w tym zakresie; potwierdza to m.in. oficjalna strona internetowa miasta boiska.bialystok.pl, na której wśród miejskich boisk i terenów rekreacyjno-sportowych, dostępnych nieodpłatnie dla wszystkich białostoczan, wymienione jest również boisko sportowe przy Szkole Podstawowej Nr 20.

 10.09.2022

Załączniki:

Granice terenu objętego wnioskiem – zał. nr 1

Powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu – zał. nr 2

Zaświadczenie Prezydenta Miasta Białegostoku z dn. 15 kwietnia 2019 r. (sygn. EDU-I.4424.98.2019) – zał. nr 3

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna – zał. nr 4

Oświadczenie inwestora o braku kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 ustawy – zał. nr 5

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach – zał. nr 6.