

Inwestor:  
Przedsiębiorstwo Wielobranżowe  
Faktor sp. z o.o.  
Marcin Korbecki  
Ul. Dworska 25  
38-430 Miejsce Piastowe  
Tel. 509-694-785

Tarnów, 29.08.2024r.

Rada Miasta Krosna  
za pośrednictwem  
Prezydenta Miasta Krosna  
Ul. Lwowska 28a  
38-400 Krosno

## WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

(na podstawie art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących [Dz.U. z 2018 poz. 1496])

Przedkładam wniosek o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej zgodnie z parametrami opisanymi poniżej:

### 1. Zakres wniosku

#### 1.1. Rodzaj inwestycji

Inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zagospodarowaniem terenu.

#### 1.2. Określenie granic terenu objętego wnioskiem- teren inwestycji mieszkaniowej- zakres kubaturowy.

Dz. nr 1972/7, 1972/10, 1975/4, 1975/6 oraz część dz. nr 1972/11 i 1975/7 obr. 0007 w Krośnie przy ul. Handlowej.

#### 1.3. Nazwa inwestycji

Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 1972/7, 1972/10, 1972/11, 1975/4, 1975/6, 1975/7 w miejscowości Krosno przy ulicy Handlowej.

Całość zamierzenia inwestycyjnego podzielona jest na dwa etapy realizacji przedstawione na projekcie zagospodarowania terenu, gdzie w I etapie planowane jest zrealizować dwa budynki wielorodzinne wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, a w II etapie pozostałe dwa budynki wielorodzinne wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu. Teren inwestycji obejmuje dz. nr 1972/7, 1972/10, 1975/4, 1975/6 oraz część dz. nr 1972/11 i 1975/7 w miejscowości Krosno przy ulicy Handlowej.

### 2. Planowana inwestycja

#### 2.1. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni mieszkań.

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkalna inwestycji	4419,32 m <sup>2</sup>
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkalna inwestycji	4447,36 m <sup>2</sup>
Minimalna powierzchnia użytkowa 1 lokalu mieszkalnego	44,98m <sup>2</sup>
Maksymalna powierzchnia użytkowa 1 lokalu mieszkalnego	73,80 m <sup>2</sup>

*2.2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.*

Minimalna liczba mieszkań na całości inwestycji	72
Maksymalna liczba mieszkań na całości inwestycji	96

*2.3. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową.*

Nie planuje się inwestycji na działalność handlową i usługową. Inwestycja w pełni jako inwestycja mieszkaniowa wielorodzinną.

*2.4. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.*

<b>Obiektu kubaturowe istniejące:</b>	<b>Obiekty kubaturowe projektowane:</b>
Na terenie objętym planowaną inwestycją znajduje się niewielki obiekt budowlany w trakcie budowy.	Projektuje się 4 budynki mieszkalne wielorodzinne, niepodpiwniczone, 4-ro kondygnacyjne, o zwartej bryle, z dachami dwuspadowymi na głównej bryle.

<b>Zagospodarowanie terenu istniejące:</b>	<b>Zagospodarowanie terenu projektowane:</b>
Teren objęty planowaną inwestycją jest podłużny, skierowany w kierunku północ-południe. Całość inwestycji mierzy około 370m, spadek terenu na całości inwestycji jest nieznaczny (ok. 8m, ponad 2% spadku), w południowej części terenu inwestycji znajdują się wzdłużne skarpy.	Projektuje się budowę nowych dróg wewnętrznych i zjazdów, budowę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych ( w tym dla osób niepełnosprawnych) od drogi gminnej oraz dróg wewnętrznych, budowę chodników i dojeżdż, budowę placów zabaw i miejsc rekreacji.

<b>Istniejąca infrastruktura techniczna:</b>	<b>Projektowana infrastruktura techniczna:</b>
Teren objęty planowaną inwestycją jest uzbrojony. W pobliżu terenu inwestycji lub na terenie inwestycji znajduje się: sieć wodociągowa (północna część), sieć kanalizacji sanitarnej (kierunek północ-południe wzdłuż długiego boku linii zabudowy), sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa (północna i środkowa część), sieć kanalizacji deszczowej, sieć teletechniczna,	Planuje się rozbudowę sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, planuje się przyłącza: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowe, gazowe, elektryczne, teletechniczne.



sieć ciepłownicza.	
--------------------	--

<b>Istniejąca infrastruktura techniczna do likwidacji lub przełożenia:</b>
Przez środkową część terenu objętego planowaną inwestycją przebiega nieczynna sieć gazociągowa gD80 oraz gD100. Należy usunąć odcinki nieczynnej sieci w celu lokalizacji obiektów kubaturowych.

Istniejąca zieleń	Projektowana zieleń:
Teren porośnięty jest zielenią niską nieurządzoną oraz pokryty niekontrolowanymi zakrzaczeniem.	Projektuje się zagospodarowanie terenu zielenią niską urządzoną (trawnik) oraz wysoką oddzielającą budynki, tereny rekreacyjne oraz wysoką izolacyjną od drogi gminnej. Pozostawia się pasy zieleni nieurządzonej (rezerwa) w celu umożliwienia budowy dróg dla dalszych terenów.

### 2.5. Analiza powiązań inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

Woda	Sieć na działce inwestycyjnej -w225, projektuje się rozbudowę sieci i budowę przyłączy
Kanalizacja sanitarna	Sieć kanalizacji sanitarnej ks200 na działce inwestycyjnej, projektuje się przyłącza do budynków.
Zaopatrzenie w energię elektryczną	Sieć elektroenergetyczna znajduje się na działce inwestycyjnej, projektuje się rozbudowę sieci i przyłącza budynków
Zaopatrzenie w gaz	Sieć gazowa znajduje się na działce inwestycyjnej, wymagana będzie rozbudowa sieci gazowej do której projektuje się przyłącza budynków do sieci.
Kanalizacja deszczowa	Sieć kanalizacji deszczowej kd500 znajduje się w pobliżu działek inwestycyjnych, planuje się przyłączyć do sieci kanalizacji deszczowej.

### 3. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:

3.1. 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

<b>Zapotrzebowanie na wodę i odprowadzenie ścieków</b>	
<b>Woda</b>	
Dane	Wartość
Ilość jednostek odniesienia:	213,00
Jednostka odniesienia: 1 mieszkaniec	
Norma zużycia wody:	150,000
Współczynnik $N_d$	1,40
Współczynnik $N_h$	1,50
Wyniki	Wartość
Zapotrzebowanie średnie dobowe $Q_{sr,d}$	Ok. 31,80 m <sup>3</sup> /d
Zapotrzebowanie maksymalne dobowe $Q_{max,d}$	Ok. 47,70 m <sup>3</sup> /d
Zapotrzebowanie średnie godzinowe $Q_{sr,h}$	Ok. 1,98 m <sup>3</sup> /h
Zapotrzebowanie maksymalne godzinowe $Q_{max,h}$	Ok. 3,18 m <sup>3</sup> /h
<b>Kanalizacja sanitarna</b>	
Ilość ścieków sanitarnych z terenu inwestycji	Ok. 28,8m <sup>3</sup> /doba

Przyłącz do sieci

<b>Zasilanie energetyczne</b>	
Zapotrzebowanie energii elektrycznej wynosi około 170kW	Przyłącz do sieci
Ok. 24 kW	Z własnej instalacji fotowoltaicznej na dachach budynków

<b>Odprowadzenie wód opadowych</b>		
place	922,42	Przyłącz do sieci
dach	743,622	
$Q_{max, roczne}$	Ok. 1666,042 m <sup>2</sup>	
$Q_{sr, dob} = Q_{max}$	Ok. 13,88 m <sup>3</sup> /d	

<b>Zaopatrzenie w gaz</b>	
Około 135,5 m <sup>3</sup> /h, 211200m <sup>3</sup> /rok	Przyłącz do sieci

<b>Zaopatrzenie w teletechnikę</b>	
-	Przyłącz do sieci

<b>Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych</b>		
Ilość dla minimalnej założonej ilości mieszkań – 72 lokali	Wskaźnik wg . Ustawy 1,5 miejsca na lokal mieszkalny	108 miejsc postojowych ( w tym dla osób niepełnosprawnych), zlokalizowane w całości na terenie inwestycji, odpowiednia ilość do każdego etapu projektowanego terenu.
Ilość dla maksymalnej założonej ilości	Wskaźnik wg . Ustawy 1,5 miejsca na lokal mieszkalny	144 miejsca postojowe ( w tym dla osób niepełnosprawnych), zlokalizowane w całości na terenie inwestycji,



mieszkań - 96 lokali		odpowiednia ilość do każdego etapu projektowanego terenu.
Ilość miejsc dla osób niepełnosprawnych		6 miejsc postojowych na terenie inwestycji ( jedno miejsce na każda klatkę schodowa przy maksymalnej liczbie lokali mieszkalnych)

Załączona koncepcja PZT przedstawia założoną maksymalną ilość mieszkań i odpowiednio maksymalną ilość miejsc postojowych dla inwestycji, odpowiednio dla każdego etapu inwestycji.

<b>Sposób zagospodarowania odpadów</b>	
Rodzaj odpadów	Odpady z gospodarstwa domowego.
Lokale mieszkalne	Do każdego budynku wyznaczono miejsce na wiatę śmietnikową.

Odbiór odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta Krosno.

### *3.2. planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej*

Projektuje się budynki mieszkalne wielorodzinne o zwartej bryle, zbliżonej do prostokątu, kryte dachem dwuspadowym. Budynki 4-ro kondygnacyjne, niepodpiwniczone, dwuklatkowe i jednoklatkowe. Zagospodarowanie terenu zakłada utwardzenia terenu w postaci dojazdu, dojść do budynków, miejsca postojowe dla samochodów osobowych naziemne, wiaty śmietnikowe, miejsca placów zabaw i rekreacji.

Funkcja budynków	Mieszkalne, wielorodzinne
Ilość obiektów	4 budynki
Ilość kondygnacji nadziemnych	4 kondygnacje
Wysokość budynków	Do kalenicy ~15,35m
Geometria dachów	Dwuspadowe ~22°, nad pomieszczeniem technicznym dach płaski.
Powierzchnia zabudowy	Budynek jednoklatkowy- 323,7m <sup>2</sup> Budynek dwuklatkowy- 594,9m <sup>2</sup> 1837,2m <sup>2</sup> = 14,34 %
Wskaźnik intensywności zabudowy	Max. ~ 0,56
Powierzchnia biologicznie czynna	5915,64 m <sup>2</sup> co daje ~ 46,18% terenów biologicznie czynnych przeznaczonych jako obszar pod zabudowę kubaturową
Wymiary budynków: -jednoklatkowy -dwuklatkowy	~ 14,00x23,70m ~ 14,00x43,00m

Przedkłada się opis koncepcji rysunki zagospodarowania terenu oraz rzutów budynków wraz z wizualizacjami całości założenia.

### *3.3. charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko*

### *3.3.1. Rodzaj skala i usytuowanie przedsięwzięcia*

Projektuje się cztery budynki mieszkalne wielorodzinne w Krośnie w rejonie ulicy Handlowej i Bieszczadzkiej. Teren inwestycji z wewnętrznym układem komunikacyjnym (pełniącym równocześnie funkcję drogi ppoż), miejscami postojowymi. Budynki 4-ro kondygnacyjne, niepodpiwniczone, dwuklatkowe i jednoklatkowe. Wszystkie kondygnacje budynków będą pełniły funkcję mieszkalną wraz z zapleczem technicznym, nie przewiduje się innej funkcji.

Zagospodarowanie terenu zakłada utwardzenia terenu w postaci dojazdu, dojeżdż do budynków, miejsca postojowe dla samochodów osobowych naziemne, wiaty śmietnikowe, miejsca placów zabaw i rekreacji. Planowane jest przyłączenie budynków do sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, sieci gazowej, elektrycznej i teletechnicznej. Istniejące nieczynne sieci gazu zostaną rozebrane na odcinku kolidującym z posadowieniem inwestycji, jeśli zajdzie taka potrzeba. Planuje się założenie trawników, nasadzenia roślinności wysokiej (gatunki rodzime).

### *3.3.2. Całkowita długość wszystkich projektowanych na terenie inwestycji sieci kanalizacyjnych z wyłączeniem przyłączy budynków.*

Na terenie inwestycji istnieje sieć kanalizacji sanitarnej biegnąca w kierunku północ-południe wzdłuż terenu inwestycji, o długości ok. 390m. Do budynków projektowane będą przyłącza kanalizacji sanitarnej. Nie projektuje się sieci kanalizacji sanitarnej.

### *3.3.3. Całkowita długość wszystkich projektowanych na terenie inwestycji dróg o nawierzchni utwardzonej z uwzględnieniem dróg publicznych, dróg wewnętrznych i dróg dojazdowych, które będą realizowane w ramach zamierzenia objętego wnioskiem.*

Długość dróg wewnętrznych i dojazdów wyniesie około 490m.

### *3.3.4. Powierzchnia zagospodarowania- w przypadku stałych pól kempingowych lub karawaningowych.*

Nie dotyczy.

### *3.3.5. Powierzchnia zabudowy w rozumieniu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko-powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy.*

Teren objęty opracowaniem- zabudowa mieszkaniową wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu będzie zajmowała ok. 12809,8 m<sup>2</sup>, zatem jest mniejszy niż 4ha, wg rozporządzenia.

Inwestycja nie jest przedsięwzięciem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska i nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowych uwarunkowaniach , o której mowa w art. 7 ust. 8. pkt 5 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oaz inwestycji towarzyszących.



*3.3.6. Powierzchnia zabudowy w rozumieniu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko-powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.*

Na terenie inwestycji projektuje się tylko parkingi dla samochodów osobowych naziemne. Powierzchnia tych parkingów wraz z dojazdami i do miejsc parkingowych wynosi ok. 4177,00 m<sup>2</sup> zatem mniej niż 1 ha, wg rozporządzenia.

Inwestycja **nie jest** przedsięwzięciem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska i nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 7 ust. 8. pkt 5 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

*3.3.7. Powierzchnia zajmowanej nieruchomości, a także obiektu budowlanego oraz dotychczasowy sposób ich wykorzystywania i pokrycie szata roślinną.*

Teren pod planowaną inwestycje wynosi 12809,8 m<sup>2</sup>. Teren objęty planowaną inwestycją jest podłużny, skierowywany w kierunku północ-południe. Całość inwestycji mierzy około 370m, spadek terenu na całości inwestycji jest nieznaczny (ok. 8m, ponad 2% spadku), w południowej części terenu inwestycji znajdują się wzdłużne skarpy. Tereny pokryte zielenią nieuporządkowana, w postaci niekontrolowanych zakrzaceń i trawą.

Powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji przy 4 budynkach wielorodzinnych wynosi 1837,2 m<sup>2</sup>, co odpowiada 14,34% powierzchni całej inwestycji.

Powierzchnia biologicznie czynna przy maksymalnie założonej liczbie budynków wynosi 5915,64 m<sup>2</sup>, co odpowiada 46,18% powierzchni całego terenu. Spełniony jest zatem warunek Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących- zapewnienie 25% powierzchni biologicznie czynnej. W terenach biologicznie czynnych zlokalizowane są także ogrodzone miejsca placu zabaw i rekreacji o powierzchni odpowiednio 90,0m<sup>2</sup> oraz 128 m<sup>2</sup>, a 50% terenu biologicznie czynnego przeznacza się pod ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu

Powierzchni terenu utwardzonego (drogi, dojazdy, miejsca parkingowe, chodniki, utwardzenia pod wiatami śmietnikowymi, obejścia budynku) wynosi 5056,96 m<sup>2</sup>, co odpowiada 39,48% powierzchni całej inwestycji.

Miejsca parkingowe projektowane są jako eko ażur, których powierzchnię utwardzeni potraktować należy jako 50% powierzchni biologicznie czynnej, co dodatkowo zwiększa ilość powierzchni biologicznie czynnej całego założenia.

*3.3.8. Rodzaj technologii.*

Technologia wykonania budynku jest określana jako tradycyjna, murowana. Dach o więźbie dachowej tradycyjnej lub jako więzary prefabrykowane. Budynek posadowione na płycie lub ławach fundamentowych. Termoizolacja budynku zostanie wykonana metoda lekką-

mokra przy użyciu styropianu lub wełny mineralnej. Elewacje budynku wykończone tynkiem oraz klinkierem. Dach płaski nad częścią techniczną pokryty membraną EPDM lub papą nawierzchniową, dach skośny na głównej bryle budynku pokryty blachą a rąbek stojący lub blachodachówką. Utwardzenia terenu z kostki brukowej bezfugowej, parkingi z eko-azuru, chodniki z koski brukowej.

### *3.3.9. Obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia.*

Obecnie na terenie miasta Krosna zlokalizowane są obszary i obiekty o krajowej randze przyrodniczo-krajobrazowej, do których zaliczane są w szczególności: Obszar Natura 2000 Wisłok Środkowy z Dopływami PLH180030, Czarnorzecki Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Czarnorzecko-Strzyżowski Park Krajobrazowy wraz z otuliną, a także pomniki przyrody i użytek ekologiczny.

Teren planowanej inwestycji leży poza obszarem zasięgów parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, rezerwatów przyrody, obszarów Natura 2000 i innych form objętych szczególną ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W biskim sąsiedztwie (od strony południowej) znajduje się ciek wodny.

Walory krajobrazowe na terenie inwestycji są niskie. Jest to krajobraz z zielenią niską nieurządzoną i samowolnie rozsianymi, nieuporządkowanymi krzewami.

### *3.3.10. Rozwiązania chroniące środowisko*

-Zastosowanie do przegród budowlanych materiałów i wyrobów o wysokim współczynniku izolacyjności termicznej,

- Zastosowanie energooszczędnych opraw oświetleniowych Led, sterowanych poprzez czujniki ruchu dla powierzchniach komunikacji ogólnej,

- Zastosowanie urządzeń do wykorzystywania odnawialnych źródeł energii (instalacja fotowoltaiczna, pompy ciepła jeśli zajdzie potrzeba),

-Założenie dużej powierzchni biologicznie czynnej, w tym nawierzchni na miejscach parkingowych umożliwiających wegetację roślin,

- Lokalizacja inwestycji w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej,

- Lokalizacja inwestycji w pobliżu infrastruktury usługowej i handlowej (galeria handlowa, markety budowlane, sklepy spożywcze)

### *3.4. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na ochronę zabytków*

Projektowana inwestycja nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie leży w terenie wpisanym do rejestru zabytków ani do gminnej ewidencji zabytków.

Najbliższy obiekt pod ochroną konserwatorską to znajdujące się ok. 225m na południowy wschód od terenu inwestycji stanowisko archeologiczne AZP 111-74/52 ślad osadnictwa - Neolit - wczesna epoka brązu.

### *4. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządnego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.*



Zgodnie z art. 17 pkt. 4 i 4a Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ma wynosić co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4; zatem:

Projektuje się 5915,64 m<sup>2</sup> terenu biologicznie czynnego na inwestycji., co odpowiada 46,18% powierzchni całego terenu. Spełniony jest warunek zapewnienia 25% powierzchni biologicznie czynnej.

50% powierzchni biologicznie czynnej projektuje się pod ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji, zajmuje on powierzchnię 2957,82m<sup>2</sup>.

Inwestycja ma dostęp do ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej- patrz pkt. 10. 5 niniejszego wniosku, zatem spełnia art. 17 ust. 4a.

5. *Wskazanie nieruchomości , według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na którym mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.*

L.p.	Nr działki	Nr księgi wieczystej
1	1972/7	KS1K/00120939/1
2	1972/10	KS1K/00031488/3
3	1972/11	KS1K/00031488/3
4	1975/4	KS1K/00120939/1
5	1975/6	KS1K/00120939/1
6	1975/7	KS1K/00120939/1

6. *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 dotyczy- nie wymaga decyzji o którym mowa w art. 35 ust.1 Ustawy.

7. *Wskazanie nieruchomości o którym mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.*

Nie dotyczy- nie wymaga decyzji o której mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy tj. wymagających przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszarów kolejowych.

8. *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.*

Inwestycja znajduje się w obszarze , na którym obowiązuje Uchwała nr IX/130/11 Rady Miasta Krosna z dnia 11 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Krościenko XI”.

Oznaczenia terenu w którym lokalizuje się inwestycję:

1.U	tereny zabudowy usługowej
1.MN.3, 1MN.4	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
1.KDD.3, 1.KDD.4, 1.KDD.5	-

Zachowanie warunków MPZP:

Charakterystyka w MPZP <b>Kierunki przeznaczenia</b>			
Wymagania ustalone w MPZP	Projektowana inwestycja	Spełnienie wymogu	
		Spełnia	Nie spełnia
U- zabudowa usługowa	Mieszkaniowa wielorodzinna		x
MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	Mieszkaniowa wielorodzinna		x
KDD- terenu dróg dojazdowych	Drogi	x	

Charakterystyka w MPZP <b>Wskaźnik zabudowy</b>			
Wymagania ustalone w MPZP	Projektowana inwestycja	Spełnienie wymogu	
		Spełnia	Nie spełnia
U- 60%,	Ok. 16%	x	
MN- 40%	Ok. 9% oraz 14,00%	x	

Charakterystyka w MPZP <b>Wysokość zabudowy</b>			
Wymagania ustalone w MPZP	Projektowana inwestycja	Spełnienie wymogu	
		Spełnia	Nie spełnia
U- do 12m	15,35m		x
MN- do 10m	15,35m		x

Charakterystyka w MPZP <b>Minimalna powierzchnia biologicznie czynna</b>			
Wymagania ustalone w MPZP	Projektowana inwestycja	Spełnienie wymogu	
		Spełnia	Nie spełnia



U- min. 10%	Ok. 43,00%	x	
MN- min. 40%	Ok. 57 % i 56%	x	

Jak wykazano wyżej inwestycja częściowo spełnia wymagania planu miejscowego.

Inwestycja nie leży na terenie, dla którego podjęto Uchwałę utworzeniu parku kulturowego- Uchwała rady Miasta w sprawie utworzenia parku kulturowego Wzgórze Staromiejskie w Krośnie.

*9. Wskazanie , że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego*

Zgodnie z przepisami Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw - art. 64 ust. 2: Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy."

Zatem niniejsza analiza przedstawia zgodność z Uchwałą nr LIX/1632/23 Rady Miasta Krosna z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna.

Strefa usługowo-mieszkaniowa (U/M)- strefa usługowo- mieszkaniowa, w której zabudowa usługowa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną			
Wymagania ustalone w SUDIUM	Projektowana inwestycja	Spełnienie wymogu	
		Spełnia	Nie spełnia
Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 18,0m	15,35m	X	
Maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%	14,34%	X	
Minimalny procent terenów biologicznie czynnych: 25%	46,18%	X	
Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4	0,56	X	

Jak wykazano wyżej inwestycja spełnia wymagania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krosno.

Planowana inwestycja leży poza terenami objętymi Uchwałą nr IV/111/2019 Rady Miasta Krosna z dnia 25 stycznia 2019 r. w sprawie utworzenia Parku Kulturowego Wzgórze Staromiejskie w Krośnie, zatem nie stoi w sprzeczności z ww. ustawą o Parku kulturowym.

*10. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy.*

*10.1. Dostęp do drogi i jej szerokość:*

Wymagania wg Ustawy	Projektowana inwestycja	Spełnienie wymogu	
		Spełnia	Nie

			spełnia
Dostęp do drogi- Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną.	Dostęp do drogi publicznej ul. Handlowa poprzez istniejący zjazd oraz drogę gminną na dz. nr 1971/5.	X	
Szerokość drogi- min. 6,0m	6,00m, na ul. Handlowej, min. 6,00 m na dz. nr 1971/5.	X	

Jak wyżej wykazano, inwestycja spełnia standard lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

10.2. *Dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektrycznej i innych.*

Dostęp do sieci	Projektowana inwestycja	Spełnienie wymogu	
		Spełnia	Nie spełnia
Wodociągowej	Inwestycja posiada dostęp, sieć na działce inwestycyjnej oraz w niedalekiej odległości.	X	
Kanalizacji sanitarnej	Inwestycja posiada dostęp, sieć na działce inwestycyjnej oraz w niedalekiej odległości.	X	
Elektroenergetycznej	Inwestycja posiada dostęp, sieć na działce inwestycyjnej oraz w niedalekiej odległości.	X	
Gazowej	Inwestycja posiada dostęp, sieć na działce inwestycyjnej oraz w niedalekiej odległości.	X	

Jak wyżej wykazano, inwestycja spełnia standard lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

10.3. *Dostęp do przystanku komunikacji miejskiej*

Wymagania wg Ustawy	Projektowana inwestycja	Spełnienie wymogu	
		Spełnia	Nie spełnia
Dostęp do przystanku komunikacyjnego w odległości nie większej niż 1000 m (z uwagi na liczbę mieszkańców Krosna - ok. 45 000 mieszkańców)	Przystanek na południe od terenu inwestycji: Bieszczadzka-Żniwna, ok. 800m odległości	X	
	Przystanek na północ od terenu inwestycji: Bieszczadzka-Leroy Merlin, ok. 500m odległości	X	
Załącznik : rysunek Z-1 koncepcji			

Jak wyżej wykazano, inwestycja spełnia standard lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.



#### 10.4. Dostęp do szkoły podstawowej

Określenie liczby mieszkańców wg Ustawy: iloraz powierzchni mieszkań i wskaźnika 28m<sup>2</sup>:

$$4447,36 \div 28 = 158,83 \text{ mieszkańca}$$

$$\text{Planowana minimalna liczba dzieci} : 158,83 \times 0,07 = 11,12 \sim 12$$

Wymagania wg Ustawy	Projektowana inwestycja	Spełnienie wymogu	
		Spełnia	Nie spełnia
Dostęp do szkoły podstawowej w odległości nie większej niż 3000 m (z uwagi na liczbę mieszkańców Krosna – ok. 45 000 mieszkańców), która jest w stanie przyjąć nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej	Szkoła Podstawowa nr 14 z Oddziałami Sportowymi i Integracyjnymi 38-400 Krosno, ul. Wojska Polskiego 45  Odległość ok. 1700m od terenu inwestycji/ 24 min pieszo	X	
Załącznik : rysunek Z-2 koncepcji			

Jak wyżej wykazano, inwestycja spełnia standard lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Załącza się zaświadczenie Zastępcy Prezydenta Miasta Krosna o możliwości przyjęcia mieszkańców inwestycji do szkoły podstawowej.

#### 10.5. Dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu

Planowana inwestycja posiadać musi dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika 4m<sup>2</sup>

Określenie liczby mieszkańców wg Ustawy: iloraz powierzchni mieszkań i wskaźnika 28m<sup>2</sup>:

$$4447,36 \div 28 = 158,83 \text{ mieszkańca}$$

$$158,83 \times 4\text{m}^2 = 635,32 \text{ m}^2$$

Urządzony teren wypoczynku	Projektowana inwestycja	Spełnienie wymogu	
		Spełnia	Nie spełnia
Park Jordanowski Powierzchnia ok. 1.7999 ha	Odległość ok. 2200km od terenu inwestycji/30 min pieszo	X	
Załącznik : rysunek Z-3 koncepcji			

Inwestycja ma dostęp do ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej zatem spełnia art. 17 ust. 4a.

Jak wyżej wykazano, inwestycja spełnia standard lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

#### 10.6. Powierzchnia biologicznie czynna

Urządzony teren wypoczynku	Projektowana inwestycja	Spełnienie wymogu	
		Spełnia	Nie spełnia
Park Jordanowski Powierzchnia ok. 1.7999 ha	Odległość ok. 2200m od terenu inwestycji/ 29 min pieszo	X	

Jak wyżej wykazano, inwestycja spełnia standard lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

#### 10.7. Wysokość budynków

Wymogi stawiane w Ustawie	Projektowana inwestycja	Spełnienie wymogu	
		Spełnia	Nie spełnia
Poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców- budynki nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne (Krosno ok. 45 000 mieszkańców)	Projektuje się budynki wielorodzinne o 4 kondygnacjach nadziemnych	X	

Jak wyżej wykazano, inwestycja spełnia standard lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

WNIOSEK: Inwestycja spełnia wszystkie standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących.

Z poważaniem

