

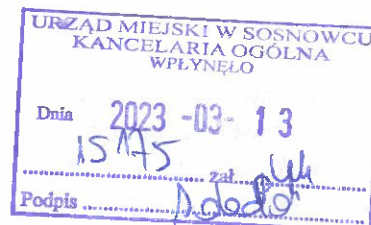
Sosnowiec, dnia 10 marzec 2023r.

INWESTOR:

Budoprimex Budownictwo Sp. z o.o.  
ul. Stanisława Mikołajczyka 59C,  
41-208 Sosnowiec  
reprezentowana przez:  
Radosław Skalski – Członek Zarządu

NIP: 644 353 06 51  
KRS: 0000698104

e-mail: biuro@budoprimex.pl



URZĄD MIEJSKI w SOSNOWCU  
BIURO RADY MIEJSKIEJ

wpłynęło 13. 03. 2023

L.dz. ....za: .....  
Podpis .....

**Rada Miasta Sosnowiec**

Al. Zwycięstwa 20

41-200 Sosnowiec

za pośrednictwem:

Prezydent Miasta Sosnowiec

Al. Zwycięstwa 20, 41-200 Sosnowiec

## WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Na podstawie 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 dla inwestycji:

**„BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM,  
WJAZDEM I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NA DZIAŁCE NR. EWID. 1297 OBRĘB 0011,  
W SOSNOWCU PRZY UL. KRĘTEJ 7”**

## UZASADNIENIE

Zgodnie z brzemieniem art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Rada Miasta podejmując uchwałę bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta oraz potrzeby i możliwości rozwoju wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe zasadnym jest analiza dokumentów uchwalonych przez Radę Miasta oraz raportów gminnych i statystyk:

pkt. [1]: Załącznik do uchwały Nr 788/LVII/10 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25 marca 2010 roku w sprawie przyjęcia „Polityki Mieszkaniowej Gminy Sosnowiec na lata 2010-2020”.

ppkt 1.1 - strona 9: „Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego w Gminie Sosnowiec, według stanu na koniec 2007, była następująca:

wybudowane przed 1918r.: 8 152 mieszkań (9,0% ogółu),  
wybudowane w latach 1918-1944: 7 971 mieszkań (8,8 % ogółu),  
wybudowane w latach 1945 – 1970: 23 913 mieszkań (26,3 % ogółu),  
wybudowane w latach 1971-1988: 43 544 mieszkań (47,9 % ogółu),  
wybudowane w latach 1989 -2007: 6965 mieszkań (7,7 % ogółu). “

ppkt 1.2 – strona 15; „Wpływ na wielkość potrzeb mieszkaniowych może mieć również konieczność wyburzeń części zasobu mieszkaniowego ze względu na zły stan techniczny. Trudno jednak przewidzieć skalę wyburzeń w okresie lat 2010 – 2020“

ppkt 1.3 – strona 16; „Szacunkowe potrzeby mieszkaniowe w Gminie Sosnowiec do 2008r. wynosiły około 2163 mieszkania. W kolejnych latach po 2010 roku, na skutek prognozowanej zmiany liczby ludności w Sosnowcu potrzeby mieszkaniowe będą się obniżać. Z analizy średniej ilości mieszkań oddawanych do użytkowania w latach 2004-2008, tj. około 150 mieszkań /rocznie, wynika że należy do 2015r. zintensyfikować działania na rzecz rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Gminie Sosnowiec, w różnych formach inwestorskich (budownictwo indywidualne, deweloperskie, spółdzielcze, na wynajem w formie TBS, komunalne). Aby zrealizować nagromadzone w czasie potrzeby mieszkaniowe rokrocznie do 2015r. należałoby budować przeciętnie około 215 mieszkań. Rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe w kolejnych latach mogą być o wiele wyższe, ze względu na konieczność wyburzeń zdekapitalizowanych budynków z zasobu mieszkaniowego. Realizacja potrzeb mieszkaniowych do 2015 roku oraz dobrze ukierunkowana średnio i długookresowa polityka mieszkaniowa mogą przyczynić się do zahamowania dalszego odpływu ludności, dzięki możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy Sosnowiec. Zwiększona skala budownictwa mieszkaniowego pozwoli także na stopniową wymianę zasobów mieszkaniowych.“

ppkt 1.4 – strona 26; „Z analizy potrzeb mieszkaniowych wynika, że w najbliższych latach pożądanym byłoby aby budownictwo mieszkaniowe w Gminie Sosnowiec realizowane było przez: firmy deweloperskie – budowa mieszkań na sprzedaż i wynajem, spółdzielnie mieszkaniowe inwestorów indywidualnych – budowa domów jednorodzinnych, TBS – budowa mieszkań na wynajem i na sprzedaż, Gminę- budownictwo komunalne. Aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe istotne jest, aby obok inwestorów indywidualnych aktywnym uczestnikiem budownictwa mieszkaniowego stały się spółdzielnie mieszkaniowe oraz firmy deweloperskie realizujące budownictwo zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem a także Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Budowa mieszkań na wynajem jest alternatywą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych o średnich dochodach. Ponadto przyrost mieszkań na wynajem zwiększa możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób młodych, bez konieczności ponoszenia wysokich nakładów na nabycie mieszkania na własność.“



ppkt 1.5 – strona 47; „Gmina będzie pobudzać wszelkie inicjatywy inwestorów, zmierzające do realizacji nowych powierzchni mieszkalnych, a także będzie starała się zapewnić mieszkania gospodarstwom domowym ubogim, bezdomnym, o trudnej sytuacji społecznej i zdrowotnej poprzez pozyskiwanie i przydzielanie mieszkań socjalnych, komunalnych, miejsc w noclegowni. Gmina jako animator na rynku nieruchomości będzie: 1. przygotowywać ofertę sprzedaży posiadanych atrakcyjnych terenów, które mogą być wykorzystane pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne, 2. oddawać tereny należące do gminy w użytkowanie wieczyste inwestorom chcącym realizować budownictwo mieszkaniowe, 3. inicjować scalenia i wtórny podział terenów prywatnych pod budownictwo mieszkaniowe, 4. nabywać nieruchomości gruntowe niezabudowane, scalać, uzbrajać i oferować w przetargu inwestorom, 5. dokonywać zmian, uszczegóławiać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, 6. przyciągać na teren Gminy Sosnowiec inwestorów realizujących budownictwo na sprzedaż i na wynajem,“

pkt. [2]: Raport o stanie Gminy Sosnowiec za 2021 rok.

ppkt. 2.1 – strona 162; „Na dzień 31.12.2021 r. mieszkania były wynajęte w 100 %. W latach 2010 – 2021 Spółka nie wybudowała mieszkań do wynajmu..... Analiza danych wskazuje na ciągłe zapotrzebowanie na budownictwo mieszkaniowe w gminie.“

pkt. [3]: Uchwała Nr 855/LXII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca.

ppkt. 3.1 – Załącznik 4 tom IIA strona 9; „5) Redefinicja funkcjonalno-programowa istniejących obszarów zurbanizowanych i kreacja specyfiki obszarów nowej urbanizacji, związanych z: a) mieszkalnictwem, uwzględniająca: - suburbanizację wewnętrzną, - rehabilitację zdegradowanych zasobów mieszkaniowych, - podwyższenie standardów technicznych zabudowy, - ukierunkowanie przekształceń zasobów w dostosowaniu do form własności i administrowania zasobami oraz specyfiki przyszłych użytkowników, w tym: mieszkania socjalne różnych klas, mieszkania dla studentów, mieszkania dla biznesu, mieszkania na sprzedaż lub wynajem komercyjny“

ppkt. 3.2 – Załącznik 4 tom IIA strona 10; „10) Stymulowanie pozytywnych kierunków przekształceń w sferze społeczno-demograficznej, w tym: e) dążenie do spowolnienia, zatrzymania lub odwrócenia niekorzystnych procesów zachodzących w strukturze demograficznej miasta, poprzez stymulowanie realnych podstaw do: - zrównoważonego rozwoju społecznego, - ochrony własności i przestrzegania praw wszystkich stron procesów inwestycyjnych, - zahamowania procesów migracyjnych, - rozwoju i wzrostu aktywności gospodarczej osób prawnych i fizycznych, - zatrzymania w mieście i stworzenia perspektyw rozwoju dla uczącej się i studiującej młodzieży, - ograniczanie wzrostu bezrobocia i tworzenie nowych miejsc pracy, - aktywizacji i reorientacji zawodowej mieszkańców miasta, - poprawy poczucia bezpieczeństwa publicznego, - dostępu wszystkich grup ludności do udogodnień miejskich, - odbudowy więzi pomiędzy różnymi grupami społecznymi, f) wyznaczenie terenów nowej zabudowy mieszkaniowej niskiej oraz usługowej lub mieszkaniowo usługowej mającej (poza podstawowymi swoimi funkcjami) stanowić element zwielokrotniający szansę wyhamowania ubytku demograficznego w obrębie sąsiednich terenów osiedlowych,“

### ppkt 3.3 – Załącznik 9 tom IIB strona 66;

„Dla A1d.4 określa się:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

- 1) wyznacza się tereny-f, należące do terenów zurbanizowanych zabudowanych: MU.
- 2) wyznacza się tereny-e: ud, uk, uo, uz, sr, uh, mz.

2. Tereny wyłączone z zabudowy: Nie wskazuje się terenów wyłączonych spod zabudowy.

3. Obszary oraz zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu kulturowego:

- 1) A1d.4 położony jest w granicach złóż węgla kamiennego .

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w A1da.4 wyznacza się obiekty zabytkowe, wskazane do ochrony zapisami planów miejscowych.

5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: Tereny oznaczone ud, uk, uo, uz, sr.

6. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> : Nie dopuszcza się.

7. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – nie wskazuje się,
- 2) zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – nie wskazuje się.

8. Obszar przestrzeni publicznej o charakterze ogólnomiejskim: W A1d.4 nie występują przestrzenie publiczne,

9. Obszary wymagające:

- 1) przekształceń – nie wskazuje się,
- 2) rehabilitacji – nie wskazuje się,
- 3) rewitalizacji – wszystkie tereny,
- 4) rewaloryzacji – nie wskazuje się,
- 5) rekultywacji – nie wskazuje się.“

pkt. [4]: Dane statystyczne (Portal Informacyjny Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych)

ppkt. 4.1 – Liczba mieszkańców w Sosnowcu (stan na 30 czerwiec 2022) - 190 406 osób

ppkt. 4.2 – Gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń (stan na rok 2021) – 749

ppkt. 4.3 – Zasoby mieszkaniowe, liczba mieszkań ogółem (stan na rok 2021) - 93 494

ppkt. 4.4 – Zasoby mieszkaniowe, średnia powierzchnia użytkowa mieszkania (stan na rok 2021) – 56 mkw.

ppkt. 4.5 – Zasoby mieszkaniowe, średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (stan na rok 2021) - 27,3 mkw



Analizując powyższe dokumenty i dane przyjąć należy, iż teren Gminy Sosnowiec wykazuje duże zapotrzebowanie na nowo powstałe lokale mieszkalne zarówno przeznaczone do wynajmu, jak również przewidziane do nabycia na rynku komercyjnym. Warto zauważyć, że największą grupę najemców i nabywców stanowią ludzie młodzi, usamodzielniający się lub zakładający rodziny. Osoby zaliczane do tej grupy stosunkowo niechętnie zamieszkują w blokach budowanych przed 1990r tzw. „wielka płyta”, która jako zabudowa dominuje na terenie Miasta Sosnowiec. Osoby z tej grupy zdecydowanie częściej preferują mieszkania nowe, zapewniające lepsze standardy budowlane i proekologiczne, których jest największy niedobór.

Warto zauważyć, że teren na którym planowana jest inwestycji mieszkaniowa, **jest obecnie nieestetyczny i zaniedbany, lokalizacja nowego budynku wraz z zagospodarowaniem terenu podwyższy walory estetyczne okolicy, w szczególności tak eksponowanej jak sąsiedztwo sali koncertowej i Parku Sieleckiego.** Ponadto wskazać należy, że planowana inwestycja Spółki Budoprimek Budownictwo będzie zlokalizowana na terenie zurbanizowanym i uzbrojonym.

Reasumując powyższe oraz biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy Sosnowiec **planowana inwestycja wpisuje się w przyjęte założenia oraz nie jest sprzeczna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca.** Realizacja inwestycji pozytywnie wpłynie zarówno na dostępność mieszkań, jak również na estetykę i ład przestrzenny w okolicy ul. Wawel w Sosnowcu.

Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 7 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wniosek zawiera;

- 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;
- 2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;
- 3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;
- 4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;
- 5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;
- 6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;
- 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,

- b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
- c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

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

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;

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

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;

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;

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

#### Mając na uwadze powyższe, wskazać należy:

1. **Granice terenu objętego wnioskiem:** Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej obejmują działkę ewidencyjną nr. 1297 obręb 0011, granice terenu objętego wnioskiem oraz obszar na, który ta inwestycja będzie oddziaływać oznaczony na kopii mapy w skali 1:1000 przedstawiono w załączniku nr. 1 strona 38

2. **Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:**

2.1 **wszystkich mieszkań:**

*minimalna pow. użytkowa : 1250 m<sup>2</sup>*

*maksymalna pow. użytkowa: 1500m<sup>2</sup>*

2.2 **pojedyncze lokale:**

*minimalna pow. użytkowa : 28m<sup>2</sup>*

*maksymalna pow. użytkowa: 200m<sup>2</sup>*



### 3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

*minimalna: 25 mieszkań - maksymalna: 26 mieszkań*

### 4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową w ramach:

*Projektowana inwestycja nie przewiduje powstania lokali przeznaczonych na działalność handlową lub usługową:*

a) *Wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej – brak*

*- powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową wynosi – nie dotyczy*

b) *Samodzielny obiekt budowlany – brak*

*- powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową wynosi – nie dotyczy*

*Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową wynosi - 0% powierzchni użytkowej mieszkań.*

### 5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

Na przedmiotowej działce obecnie znajdują się wolnostojący budynek mieszkalny, który znajduje się w złym stanie technicznym i wizualnym, zgodnie z założeniami planowanej inwestycji budynek przewidziany jest do wyburzenia lub przebudowy. Budynek posiada czynne podłączenie do kanalizacji oraz wody od strony ulicy Krętej, posiada również czynne podłączenie do energii elektrycznej ze słupa znajdującego się na ul. Krętej. Na działce znajdują się także niewielki budynek gospodarczy przewidziany do wyburzenia.

Planowana inwestycja nie zmienia dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości (mieszkalny), w celu zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych pod całością budynku zostanie wykonany parking podziemny, obsługę komunikacyjną planuje się od ulic Krętej gdzie powstanie zjazd, a następnie wjazd do parkingu podziemnego. Media do planowanego budynku zapewnione zostaną z istniejących przyłączy po ich ewentualnym dostosowaniu do potrzeb nowego budynku. Planowane jest również podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej, której węzeł znajduje się na sąsiedniej działce.

Powierzchnie biologicznie czynna stanowią będą tereny zielone, trawniki, krzewy i zieleńce zlokalizowane w okół planowanego budynku.

### 6. Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu:

a) **bezpośredniego dostępu do drogi publicznej:** działka ewidencyjna, na której planowana jest inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulica Kręta, która będzie stanowić dojazd do przedmiotowej inwestycji.

**b) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej:** Teren inwestycji posiada aktywne przyłącze do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Infrastruktura znajduje się w drodze publicznej (ulica Kręta) kanalizacja sanitarna - kS 300 oraz sieć wodociągowa - woD 40. Miejsce wejścia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na teren działki objętej wnioskiem zostało oznaczone na mapie do celów projektowych. (załącznik nr. 9)

**c) dostęp do sieci elektroenergetycznej:** Teren inwestycji posiada aktywne przyłącze do sieci elektroenergetycznej. Słup przez który realizowane jest podłączenie sieć elektroenergetyczna – eNDc znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie. Miejsce wejścia sieci elektroenergetycznej na teren działki objętej wnioskiem została oznaczona na mapie do celów projektowych. (załącznik nr. 9)

**d) dostęp do sieci ciepłowniczej:** na działce oznaczonej nr. ewidencyjnym 1300 obręb 0011 przylegającej bezpośrednio do działki będącej przedmiotem niniejszego wniosku zlokalizowany jest węzeł cieplny, z którego zapewniona zostanie dostawa na potrzeby ogrzewania budynku oraz ciepłej wody użytkowej. Lokalizacja węzła została oznaczona na mapie do celów projektowych. (załącznik nr. 9)

**d) odległości od przystanku komunikacyjnego:** W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu od strony południowej w odległości 160m mierzonej wzdłuż ogólnodostępnych ciągów pieszych znajduje się przystanek komunikacji miejskiej autobusowej (kierunek Sosnowiec Centrum, Katowice), a w odległości 260m mierzonej wzdłuż ogólnodostępnych ciągów pieszych znajduje się przystanek komunikacji miejskiej autobusowej (kierunek Dąbrowa Górnicza)

**e) odległości od szkoły podstawowej:** w odległości 700m mierzonej wzdłuż ogólnodostępnych ciągów pieszych zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa nr 17

**f) odległości od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu:** Na terenie objętym analizą zarówno w bezpośrednim jak i w nieznacznej odległości zlokalizowane są liczne tereny rekreacyjne służące obecnym mieszkańcom miasta. Od strony północno - zachodniej w odległości 250m mierzonej wzdłuż ogólnodostępnych ciągów pieszych zlokalizowana jest teren rekreacji i wypoczynku - park Sielec.

## 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

7.1 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:

a) zapotrzebowanie na wodę: 150-170m<sup>3</sup> / miesięcznie

b) zapotrzebowanie na energię elektryczną: moc przyłączeniowa 120kW.

c) odprowadzenie ścieków lub oczyszczenie ścieków: 150-170m<sup>3</sup> / miesięcznie



bezpośrednio na parter budynku. Na terenie zaprojektowano nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych. Powierzchnie biologicznie czynna stanowią będą tereny zielone, trawniki, krzewy i zieleńce zlokalizowane wokół planowanego budynku. Wjazd na teren inwestycji – parking naziemny, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, zlokalizowano od strony ulicy Krętej. Projekt drogowy jest przedmiotem osobnego opracowania. Projekt przewiduje układ komunikacji pieszej od strony północno - zachodniej (dojście do budynku). Odległość budynków od granic działki jest zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Opis w formie graficznej stanowi załącznik nr. 1

**7.3 Charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko: powierzchnia terenu inwestycji 969 m<sup>2</sup> w tym:**

- powierzchnia zabudowy: min. 270m<sup>2</sup> , nie więcej niż 390m<sup>2</sup>
- powierzchnie utwardzone w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych (łącznie) min. 220m<sup>2</sup> , nie więcej niż 330m<sup>2</sup>
- powierzchnia biologicznie: czynna min. 350 m<sup>2</sup> (36,12%)
- szerokość elewacji frontowej: min. 21m , nie więcej niż 30m
- wysokość zabudowy: min. 19m, nie więcej niż 26m
- liczba kondygnacji nadziemnych min: 5, nie więcej niż 7
- planowana liczba mieszkańców: 54 osób
- wskaźnik intensywności zabudowy: min. 1,95, nie więcej niż 2,5
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski 2°
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) nie więcej niż: nie dotyczy

Planowana budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie wpłynie negatywnie na środowisko.

**8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją: działka nr 1297 obręb 0011 dla której Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KA1S/00000826/5**

**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: Inwestycja mieszkaniowa nie obejmują nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy.**

**10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona: Inwestycja mieszkaniowa objęta niniejszym wnioskiem nie wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe.**

**d) odprowadzenie wód opadowych:**

- dla dachu budynku (powierzchnia dachu około 320m<sup>2</sup>): powierzchnia dachu = 0,032ha  $Q = 0,032 \times 218,5 \times 0,8 = 5,59\text{dm}^3/\text{s}$
- dla powierzchni utwardzonych (powierzchnia utwardzona około 250m<sup>2</sup>):  
powierzchnia = 0,025  $Q = 0,025 \times 218,5 \times 0,9 = 4,92\text{dm}^3/\text{s}$
- dla zieleni (powierzchnia zieleni około 390m<sup>2</sup>): powierzchnia = 0,039  $Q = 0,039 \times 218,5 \times 0,1 = 0,85\text{dm}^3/\text{s}$

**f) zapotrzebowanie w ciepło:** 135 kW

**g) sposób zagospodarowania odpadów:** Miejsce gromadzenia odpadów stałych dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zostało zlokalizowane w wyodrębnionym pomieszczeniu w budynku na kondygnacji -1. Odległość miejsca gromadzenia odpadków stałych od okien oraz od granic działek sąsiednich spełnia wymagania określone w warunkach technicznych. - odbiór odpadków odbywać się będzie bezpośrednio z miejsca gromadzenia odpadów (śmietnika) od frontu działki tj. przy drodze dojazdowej w momencie przyjazdu służby odbierających odpady.

**h) inne media – nie dotyczy**

**i) liczba miejsc postojowych:**

- 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie
- 0,5 miejsc dla rowerów na jedno mieszkanie

**7.2 Planowany sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:**

**opis planowanego sposobu zagospodarowania terenu inwestycji:** Teren przeznaczony pod inwestycje zostanie zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o funkcji mieszkaniowej wraz z podziemnym parkingiem dla samochodów osobowych, znajdującym się w kondygnacji -1. Projektowany budynek posadowiony w południowej części działki z dojazdem do garażu podziemnego od strony północno - zachodniej z ulicy Krętej. Parking podziemny. W poziomie -1 projektuje się parking podziemny dla zamierzenia jakim jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Parking podziemny, w którym projektuje się wydzielone miejsca postojowe dla samochodów osobowych (o wymiarach 2,50 m x 5,00 m). Projektuje się w całym parkingu podziemnym miejsca postojowe w ilości 20 szt. Dojazd do parkingu podziemnego został zapewniony od strony ulicy Krętej. Dla zapewnienia miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, jak również dla gości odwiedzających projektuje się parking naziemny. W parkingu tym zapewnione są miejsca postojowe w ilości 6 szt. Razem zaprojektowano 26 miejsca parkingowe. Budynek usytuowany na działce jest 6 - kondygnacyjnym budynkiem wyłącznie z funkcją mieszkaniową. W budynku zostało zaprojektowanych 26 mieszkań jedno, dwu, trzy i czteropokojowych. Mieszkania na parterze posiadają bezpośredni dostęp do terenu wokół budynku, stanowi on dla mieszkań teren zielonego ogródka wraz z tarasem terenowym. Poziom -1 w budynku (garaż) jest połączony z projektowanymi kondygnacjami mieszkalnymi poprzez wydzieloną klatkę schodową i windę. Wejście do budynków od strony północnej,



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 jest zgodna z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą

L.p	Zapis MPZP (uchwała nr 623/L/2017)	Projektowany obiekt	Zgodność z MPZP
1.	Przeznaczenie terenu: tereny usług publicznych i zieleni urządzonej	Budynek mieszkalny wielorodzinny	Brak zgodności
2.	maksymalna wysokość budynków - 14 m	19,7 m	Brak zgodności
3.	geometria dachów: dachy płaskie	Dach płaski	Zgodność
4.	minimalna szerokość elewacji budynków od strony ulicy - 25 m	21,05 m	Brak zgodności
5.	wskaźnik intensywności zabudowy każdej działki budowlanej – minimalnie 0,1; maksymalnie 1,0,	1.96	Brak zgodności
6.	wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;	36,12%	Brak zgodności
7.	obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz miejsc postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej, w ilości określonej na podstawie wskaźników ustalonych w § 11 - budynki mieszkalne wielorodzinne – samochody 1,3 miejsca na 1 mieszkanie, rowery budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej - 0,5 miejsca na 1 mieszkanie	Samochody: 1 miejsce na 1 mieszkanie  Rowery: 0,5 miejsce na 1 mieszkanie	Brak zgodności

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

L.p.	Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego A1d.4/1.MU (uchwała 369/XXXI/2016 wraz ze zmianą 855/LXII/2018)	Projektowany obiekt	Zgodność ze studium
1.	Przeznaczenie dominujące: MU tereny mieszkaniowo-usługowe	Budynek mieszkalny wielorodzinny	Zgodność
2.	Przeznaczenie równorzędne: MW1 tereny mieszkaniowe wielorodzinne, MW2 tereny mieszkaniowe wielorodzinne z usługami, TU1 tereny usług komercyjnych, TU2 tereny usług publicznych	Budynek mieszkalny wielorodzinny	Zgodność
3.	Wskaźniki urbanistyczne – Powierzchnia biologicznie czynna 10%	36,12%	Zgodność
4.	Wysokość zabudowy - W	19m – 26m	Zgodność

Dla terenu objętego niejszym wnioskiem nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego.

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy:

13.1: Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Kręta poprzez zjazd z ul. Wawel,

13.2: Teren inwestycji posiada 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 (zgodnie z pismem Sosnowieckie Wodociągi S.A. z dnia 09.01.2023r.),

13.3: Teren inwestycji posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej (zgodnie z informacją o możliwości przyłączenia odbiorcy z dnia 21.01.2023r.),

13.4: Teren inwestycji położony jest w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym.



13.5: Teren inwestycji położony jest w odległości nie większej niż 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 zaświadczeniem z dnia 27.12.2023r.),

13.6: Teren inwestycji położony jest w odległości nie większej niż 1500 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>,

13.7: Planowana liczba mieszkańców: 54 którą ustalono jako iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>,

13.8: Na terenie miasta Sosnowiec nie wprowadzono lokalnych standardów urbanistycznych o których mowa w art. 19 ustawy.

Powyższe wymogi, spełnione są w oparciu o infrastrukturę istniejącą, w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Odległości określone w wniosku ustalono od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp.

CZŁONEK ZARZĄDU  
*Skalski*  
Radostaw Skalski

#### Załączniki:

Załącznik nr. 1: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zawierająca:

- określenie granic terenu objętego wnioskiem,
- strukturę funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu,
- układ urbanistyczny zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej,
- przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu,

załącznik nr. 2: Oświadczenia inwestora

załącznik nr. 3: Zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków z dnia 09.01.2023r.

załącznik nr. 4: Zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów z dnia 27.12.2022r.

załącznik nr. 5: Informacja o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej z dnia 23.12.2022r.

załącznik nr. 6: Informacja o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci elektroenergetycznej z dnia 21.01.2023r.

załącznik nr. 7: Zaświadczenie o MPZP oraz zapisach w SUIKZP z dnia 27.12.2022r.

załącznik nr. 8: Tabela analizy zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

załącznik nr. 9: mapa do celów projektowych z naniesionymi miejscami przyłączy sieci.

załącznik nr. 10: odpis aktualny KRS

załącznik nr. 11: płyta CD