

Olkusz, dnia 7.04.2025 r.

Wnioskodawca:

Real Estate Ireneusz Pacia

ul. Zagaje 2a

32-300 Olkusz

Pełnomocnik:

mgr inż. Ewelina Stawarz-Moniowska

ul. Władysława Łokietka 21

32-545 Karniowice

RADA MIEJSKA W SOSNOWCU

za pośrednictwem:

PREZYDENTA MIASTA SOSNOWIEC

Aleja Zwycięstwa 20

41-200 Sosnowiec

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Działając w oparciu o art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz.U.2024.195 t.j.) – dalej jako „ustawa” – w związku z art. 70 ust. 2 z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U.2023.1688), wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.:

„Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej na dz. nr 604/119, 604/85 obr. 003 Zagórze, przy ul. Górników w Sosnowcu”.

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem

Granice terenu objętego wnioskiem obejmują częściowo działki nr 604/119 oraz 604/85, obr. 003 Zagórze, o powierzchni 0,6645 ha.

Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje działki sąsiadujące z terenem inwestycji tj. dz. nr 604/46, 604/85, 604/86, 604/88, 604/92, 604/101, 604/105, 604/106, 604/119, 604/120, 604/121.

Granice terenu objętego wnioskiem oraz granice obszaru oddziaływania inwestycji przedstawiono na kopii mapy zasadniczej i 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 i 1:2000.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań to 25 m², zaś maksymalna to 127 m².

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań to 80, a maksymalna 106.

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową

W ramach inwestycji nie przewiduje się realizacji zakresu przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

Teren inwestycji położony jest w dzielnicy Zagórze, pomiędzy ulicami Górników, Braci Mieroszewskich, a Aleją Zagłębia Dąbrowskiego (droga krajowa nr 94), na północ od stadionu Górnika Zagórze i na zachód od Hali Widowiskowo-Sportowej MOSiR.

Teren jest niezabudowany, częściowo ogrodzony, z dostępem komunikacyjnym od wschodu, od działki nr 604/85, stanowi byłe ogródki działkowe. Obecny sposób zagospodarowania to nieużytki pokryte drzewami, krzewami i roślinnością niską, ruderalną. Przez teren inwestycji, we wschodniej części, przebiegają podziemne i napowietrzne linie elektroenergetyczne, podziemne linie teletechniczna, sieć gazowa oraz instalacja oświetlenia ulicznego.

Realizacja planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej spowoduje powstanie dwóch budynków mieszkalnych wielolokalowych z garażem podziemnym na kondygnacji -1 oraz garażem naziemnym w poziomie parteru, budowli i obiektów małej architektury takich jak zjazdy z drogi, droga wewnętrzna/pożarowa, dojścia, miejsca postojowe, plac zabaw, obiektów infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej (z podziemnym zbiornikiem retencyjnym na wody opadowe), elektroenergetycznych, teletechnicznych i ciepłowniczych. Budynki mieszkalne połączone są naziemnym garażem w poziomie parteru, a część mieszkalna to obiekty o 5 i 7 kondygnacjach nadziemnych. W ramach prowadzonej inwestycji zostaną przebudowane kolidujące sieci uzbrojenia terenu (elektroenergetyczna, teletechniczna, gazowa), zostanie usuniętych kilkadziesiąt drzew oraz zostaną rozebrane pozostałości ogródków działkowych.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Teren inwestycji jest położony w zasięgu uzbrojenia terenu w postaci:

- sieci wodociągowej – sieć Ø630/1400 przebiega w odległości ok. 90 m na zachód od terenu inwestycji, po dz. nr 604/119 oraz sieć Ø200 przebiega w odległości ok. 90 m na wschód od terenu inwestycji, po dz. nr 604/37;
- sieć kanalizacji sanitarnej – sieć Ø250 przebiega w odległości ok. 30 m na południe od terenu inwestycji, po dz. nr 604/85;

- sieci elektroenergetycznej – sieć niskiego napięcia przebiega we wschodniej części działki inwestycyjnej nr 604/119, a na działce nr 604/88 (ok. 15 m na wschód od terenu inwestycji) znajduje się rozdzielnia średniego napięcia,
- sieci ciepłowniczej – sieć wysokoparametryczna przebiega ok. 120 m od granic terenu inwestycji, po dz. nr 604/85.

Wody opadowe pochodzące z dachów i nawierzchni utwardzonych będą retencjonowane w podziemnych zbiornikach, a nadmiar wód będzie oddawany do sieci kanalizacji ogólnospławnej.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

1) Określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów

Zapotrzebowanie na wodę wynosi $Q_{sd} = \text{ok. } 31,2 \text{ m}^3/\text{d}$. Zaopatrzenie w wodę będzie realizowane w oparciu o wodociąg miejski.

Średniodobowa ilość ścieków bytowych ok. $31,2 \text{ m}^3/\text{d}$. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi ok. 1260 kW.

Budynki będą ogrzewane w oparciu o sieć ciepłowniczą. Zapotrzebowanie na energię cieplną wynosi: 520 kW.

Odpady będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. zbierane selektywnie i tymczasowo przechowywane na terenie inwestycji (we wbudowanych w bryły budynków pomieszczeniach – śmietnikach) odbierane w systemie gospodarowania odpadami organizowanym przez gminę.

Wody opadowe pochodzące z dachów i nawierzchni utwardzonych będą retencjonowane w podziemnym zbiorniku, a nadmiar wód będzie oddawany do sieci kanalizacji ogólnospławnej.

W obrębie terenu inwestycji planuje się od 130 do 160 miejsc postojowych przy planowanej maksymalnej liczbie mieszkań wynoszącej 106 (minimalna ilość miejsc postojowych dla 106 mieszkań to 159).

Wskaźnik ilości miejsc postojowych do ilości mieszkań wynosi 1,51, jest nie większy niż 1,5 i jest zgodny z art. 17 ust. 4a pkt 2 ustawy.

2) Planowany sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych

Na terenie inwestycji planuje się realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w postaci dwóch budynków o maksymalnej wysokości do 25 m (do 8 kondygnacji nadziemnych – jedna kondygnacja garażu w poziomie parteru oraz 5 i 7 kondygnacji mieszkalnych) wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem terenu jak zjazd z drogi publicznej, drogi wewnętrzne/pożarowe, miejsca postojowe, dojścia, obiekty małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery), plac zabaw i miejsce rekreacyjne. Dla zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych planuje się realizację od 10 do 14 miejsc postojowych naziemnych, garażu podziemnego

mieszczącego od 65 do 73 miejsc postojowych, komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne (węzeł cieplny – wymiennikownia, pomieszczenia przyłączy wody, separatorów, rozdzielni elektrycznych itp.) oraz garażu naziemnego w poziomie parteru budynku mieszczącego od 65 do 73 miejsc postojowych. Do garażu podziemnego prowadzi rampa zjazdowa, a do garażu w poziomie parteru wjazd.

W ramach ww. ilość miejsc postojowych przewidziano do 10 miejsc postojowych naziemnych dla użytkowników przebywających okresowo na terenie osiedla oraz do 5 miejsc z których mogą korzystać wyłącznie osoby niepełnosprawne.

Budynki są oddalone od granic nieruchomości o min. 5 m, a plac zabaw usytuowano na stropie garażu znajdującego się w poziomie parteru, w odległości co najmniej 10 m od krawędzi stropodachu i okien budynków mieszkalnych, na stropodachu znajdującym się poniżej 5 m nad poziomem terenu.

Do wniosku dołączono rysunek pn. *Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych*, przedstawiona w formie graficznej na mapie zasadniczej w skali 1:500.

3) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko

Wysokość budynków:

- budynek nr 1: maksymalnie do 25 m (do 8 kondygnacji nadziemnych),
- budynek nr 2: maksymalnie do 20 m (do 6 kondygnacji nadziemnych).

Maksymalne skrajne gabaryty budynków w rzucie kondygnacji 2-7:

- budynek nr 1 i 2: 16,5 x 39,0 m.

Maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków:

- budynek nr 1 i 2: 2590 m².

Minimalna powierzchnia zabudowy: 2300 m².

Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu od 34% do 39%.

Maksymalna powierzchnia całkowita budynków (kondygnacji nadziemnych):

- parter: 2590 m²,
- budynek nr 1 (kondygnacje 1-7): 4410 m²,
- budynek nr 2 (kondygnacje 1-5): 3150 m²,

Łącznie: 10150 m².

Minimalna powierzchnia całkowita budynków: 9500 m².

Wskaźnik intensywności zabudowy od 1,43 do 1,53.

Maksymalna powierzchnia użytkowa budynków (kondygnacji nadziemnych 1-7):

- budynek nr 1: 3715 m²,
- budynek nr 2: 2795 m²,

Łącznie: 6510 m².

Minimalna powierzchnia użytkowa budynków (kondygnacji nadziemnych 1-7): 6000,00 m².

Powierzchnia użytkowa kondygnacji podziemnej i parteru (garaże):

- kondygnacja -1: 2320 m²,

- parter: 2310 m².

Łącznie: 4630 m².

Minimalna powierzchnia użytkowa kondygnacji podziemnej i parteru (garaże):
od 4500 m².

Powierzchnia użytkowa garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w rozumieniu rozporządzenia z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wynosi 5905 m² i jest mniejsza niż 1,0 ha (10 000 m²), przy czym teren inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 ww. rozporządzenia.

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

- budynek nr 1 (kondygnacje 1-7): 3190 m²,

- budynek nr 2 (kondygnacje 1-5): 2270 m²,

Łącznie: 5460 m².

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 5000,00 m².

Liczba mieszkań wynosi 106.

Maksymalna powierzchnia nawierzchni utwardzonych:

- droga wewnętrzna/droga pożarowa, wjazdu do garaży: 1255 m²,

- dojścia: 370 m²,

- miejsca postojowe: 185 m².

Łącznie: 1810 m².

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi:

- tereny zielone liczone jako 100% (poza obrysem garażu podziemnego): 1700 m²,

- tereny zielone liczone jako 50% (w obrysie garażu podziemnego i na stropodachach budynków): $1146 / 2 = 573$ m².

Łącznie: 2 273 m².

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu wynosi 34% i jest większy niż minimalny jaki wymaga ustawa (25%).

Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu: 30%.

- 4) Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej

Urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu winien posiadać powierzchnię stanowiącą co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika

wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu do terenu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m – art. 17 ust. 4 ustawy.

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m² – art. 17 ust. 9 ustawy.

Powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji dla planowanej inwestycji powinna wynosić minimum: 5450 m² / 28 m² = 195 mieszkańców x 4 m² = 780 m².

Ponadto – zgodnie z art. 17 ust. 4a pkt 1 ustawy – co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

Na terenie inwestycji przewidziano ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji o powierzchni 1850 m², w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej. Powierzchnia ww. terenu jest większa niż wymagane 780 m² i stanowi co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z art. 17 ust. 4 i 4a pkt 1 ustawy.

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

Nieruchomość, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową to działki ewidencyjne nr 604/119 i 604/85, obr. 003 Zagórze, położone przy ul. Górników w Sosnowcu, objęte księgą wieczystą nr KA1S/00107435/7 i KA1S/00030397/7.

- 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.

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

Nie dotyczy.

- 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

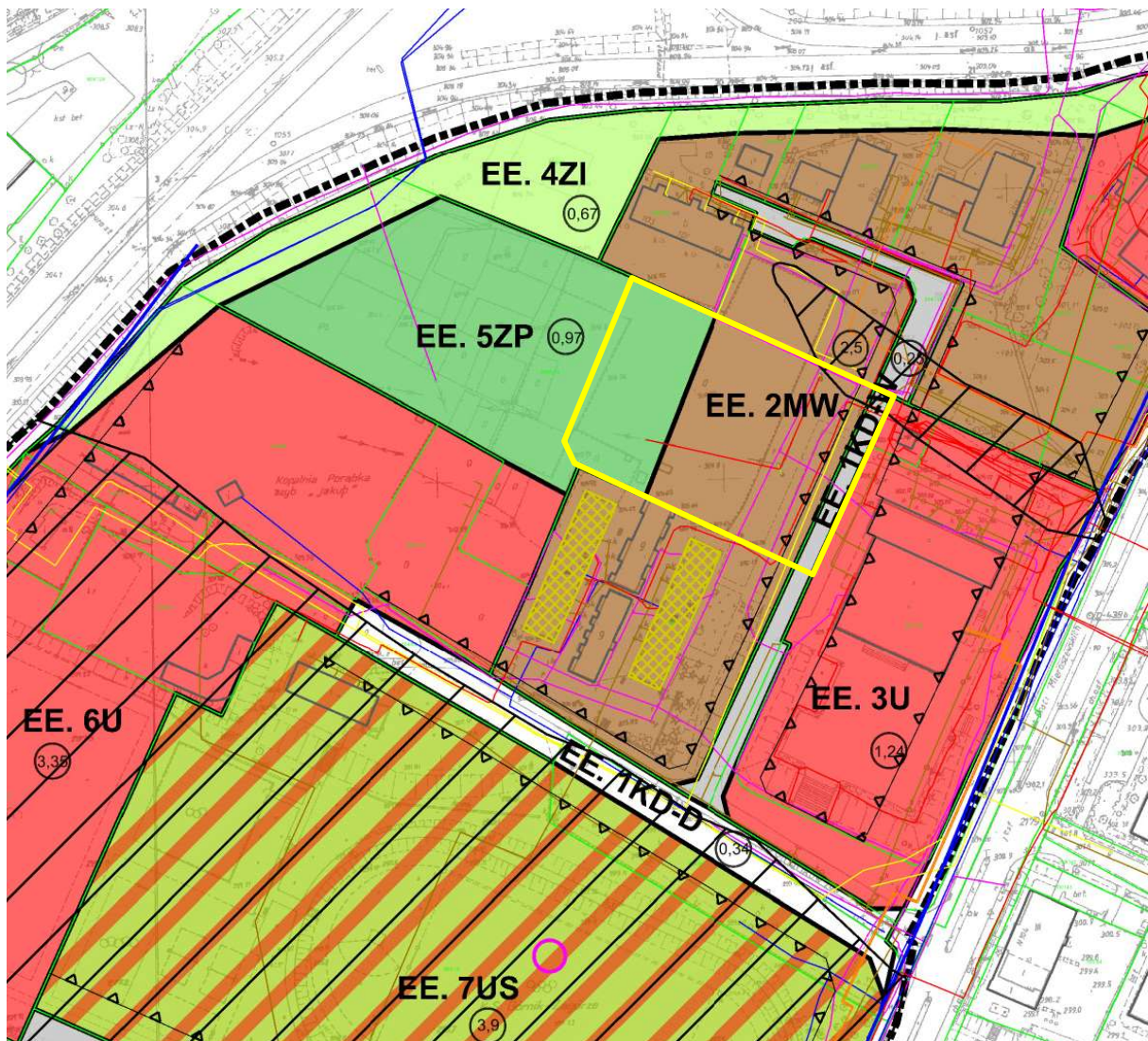
Dla terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru „Zagórze-Zachód” (uchwała Nr 694/XXXIX/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25 marca 2021 r.; Dz. Urz. Woj. Śła. z 2021 r., poz. 2406; rozstrzygnięcie nadzorcze Nr IFIII.4131.1.21.2021 Wojewody Śląskiego z dnia 30 kwietnia 2021 r.).

Działka nr 604/11 we wschodniej części przeznaczona jest w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (symbol identyfikacyjny EE.2MW),

a w zachodniej części przeznaczona jest pod zieleni urządzoną (symbol identyfikacyjny EE.5ZP) oraz pod zabudowę usługową (symbol identyfikacyjny EE.6U).

Działka nr 604/85 znajduje się w terenach dróg wewnętrznych (symbol identyfikacyjny EE.1KD-W).

Teren inwestycji obejmuje zasięgiem w przeważającej części tereny EE.2MW oraz w niewielkiej części od zachodu tereny EE.5ZP.



Ryc. 1 – Wyrys z planu miejscowego z oznaczeniem terenu inwestycji (żółta obwiednia)

Poniżej wypis z ustaleń planu miejscowego dla obszaru EE.2MW oraz EE.5ZP:

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **EE.2MW**, **EE.29MW**, **EE.32MW**, **EE.33MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi podstawowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 15,0 m,

- b) geometria dachów: płaskie,
- c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 12,0 m,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 2,0,
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35,0%,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 6) dopuszczenie realizacji garażu w bryle budynku mieszkalnego oraz wolnostojącego wielopoziomowego lub w formie zespołu garaży;

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **EE.5ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) dojazdy, komunikacja piesza i rowerowa, parkingi,
 - b) altany ogrodowe, urządzenia rekreacyjne i sportowe, obiekty małej architektury,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 5,0 m,
 - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 0,1,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu: 10%
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu: 85%.

W zakresie terenu EE.2MW planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego w zakresie:

- 1) maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków, która w planie miejscowym została ustalona na 15 m, a wysokość planowanych budynków wynosi 20 i 25 m;
- 2) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, który w planie miejscowym został ustalony na 35,0%, a planowany maksymalny wskaźnik wynosi 39%;
- 3) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, która w planie miejscowym została ustalona na 40%, a planowany minimalny wskaźnik wynosi 30%.

Pozostałe ustalenia planu miejscowego są spełnione (przeznaczenie podstawowe, geometria dachów, gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków, wskaźnik intensywności zabudowy, zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, dopuszczenie realizacji garażu w bryle budynku mieszkalnego). Lokalizacja budynków spełnia również wymagania w zakresie ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

W zakresie terenu EE.5ZP planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego w zakresie przeznaczenia podstawowego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

4) Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Zgodnie z art. 70 ust. 2 z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U.2023.1688) do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 oraz z 2023 r. poz. 553 i 803), wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe. Dla gminy Sosnowiec nie wszedł w życie plan ogólny przed dniem złożenia niniejszego wniosku, a więc stosuje się przepisy ustawy w brzmieniu dotychczasowym.

Dla przedmiotowego wniosku stosuje się przepis art. 5 ust. 3 w brzmieniu z przed 24 września 2023r. tj. wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U.2023.1688), a więc należy wskazać, że planowana inwestycja jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca (uchwała nr 923/LVI/2022 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 31 marca 2022 r.) teren inwestycji położony jest w Obrębie-f oznaczonym symbolem A2b.2 - położony w części miasta o nazwie Zagórze - Stare Zagórze (rejon hali widowiskowo-sportowej „Zagórze”) – tereny mieszkaniowo-usługowe 1.MU (§ 43).

Poniżej przedstawiono tabelę porównującą zapisy studium z parametrami planowanej inwestycji.

Zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca; Tom IIB - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - ustalenia szczegółowe Tereny mieszkaniowo-usługowe 1.MU	Planowana inwestycja
II) Wizja i rola A2b.2 w skali miasta - wymagające uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: 1) dominacja terenów istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, z zachowaniem enklawy zieleni, 2) uwzględnienie specyfiki zagospodarowania terenów położonych wzdłuż granic północno-zachodniej i południowo-wschodniej - z uwagi na wymaganą ochronę akustyczną od strony dróg układu D1 oraz D3, 3) aktywizacja przestrzeni publicznych wokół istniejącego kompleksu sportowego, 4) zachowania i wkomponowania istniejącej zieleni	Planowana inwestycja stanowi zespół nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zachowaniem enklawy zieleni. Zespół zabudowy mieszkaniowej położony jest w odległości minimalnej ok. 150 m od dróg układu D1/KDGP, co minimalizuje oddziaływania akustyczne.

wysokiej w docelowe zagospodarowanie przestrzeni publicznych i terenów-f, 5) integracja z sąsiednim obrębem-f A2b.1.	
III) Dla A2b.2 określa się: 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów: Wyznacza się tereny-f, należące do terenów zurbanizowanych zabudowanych: MU, SR.	Planowana inwestycja położona jest w całości w terenach MU – zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Tereny wyłączone z zabudowy: Nie wskazuje się.	Nie dotyczy.
3. Obszary oraz zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu kulturowego: 1) w A2b.2 wskazuje się obszary o skomplikowanych warunkach gruntowych, 2) A2b.2 położony jest w granicach złóż węgla kamiennego, 3) w A2b.2 tereny-f należą do obszaru przestrzeni zieleni.	Planowana inwestycja położona jest w całości w terenach MU – zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Położenie terenu w skomplikowanych warunkach gruntowych oraz w granicach złóż węgla kamiennego zostanie uwzględnione przy projektowaniu konstrukcji obiektów.
5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: Tereny oznaczone SR.	Planowana inwestycja położona jest w całości w terenach MU – zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
6. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² : Nie dopuszcza się.	Nie dotyczy.
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.	Nie dotyczy.
8. Obszar przestrzeni publicznej o charakterze ogólnomiejskim: W A2b.2 nie występują przestrzenie publiczne.	Nie dotyczy.
9. Obszary wymagające: 1) przekształceń – nie wskazuje się, 2) rehabilitacji – wszystkie tereny, 3) rewitalizacji – nie wskazuje się, 4) rewaloryzacji – nie wskazuje się, 5) rekultywacji – nie wskazuje się.	Planowana inwestycja spowoduje rehabilitację obszaru w kierunku założonym w Studium tj. nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zachowaniem enklawy zieleni.
10. Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów: TEREN-F /1.MU PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE: MU	
PRZEZNACZENIE RÓWNORZĘDNE: -	Nie dotyczy.
PRZEZNACZENIE DOPUSZCZONE: MW1, TU1, TU2	Nie dotyczy.
PRZEZNACZENIE ELEMENTARNE: -	Nie dotyczy.
WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE (§ 22): PB: - (powierzchnia biologicznie czynna - parametr określany jako procent minimalny, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach terenu-f, do jego	Zgodnie z § 8 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie budynki zalicza się do grupy średniowysokie (SW) jeśli mają ponad 12 m

powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%,)

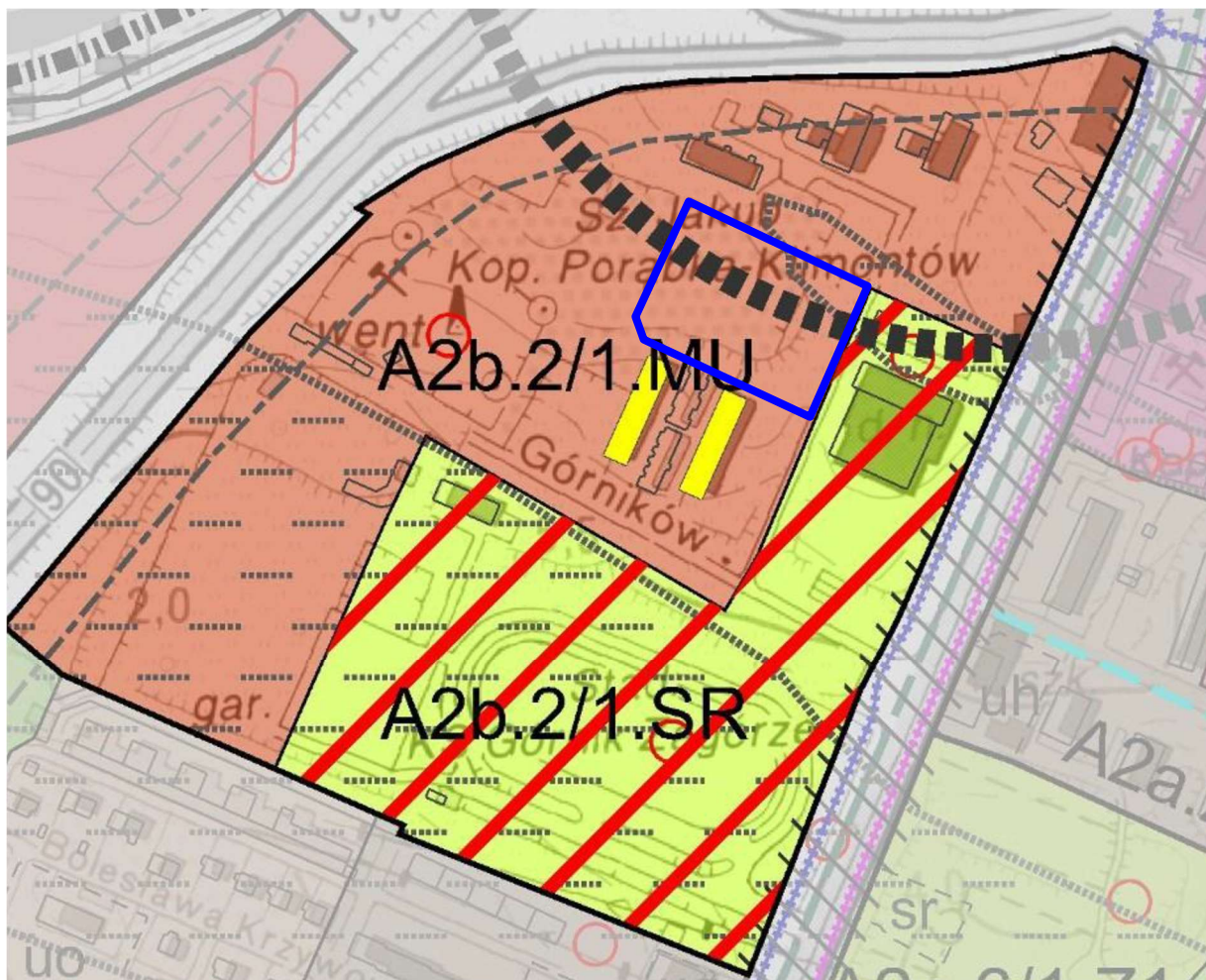
W: SW

(wysokość zabudowy – nieprzekraczalna wysokość budynku, określona za pomocą grupy wysokości, zgodnej z przepisami odrębnymi)

do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie.

Wysokość planowanych budynków wynosi 20 i 25 m, a liczba kondygnacji nadziemnych wynosi odpowiednio 6 i 8, a więc zaliczają się do grupy średniowysokich (SW).

Powierzchnia biologicznie czynna (PB) – nie została określona w Studium.



Ryc. 2 – Wyrys ze studium z oznaczeniem terenu inwestycji (niebieska obwiednia)

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest zgodna ze studium z uwagi na ustalone podstawowe kierunki przeznaczenia terenów MU jako nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W zakresie wskaźników urbanistycznych planowana inwestycja spełnia ustaloną wysokość zabudowy – planowane budynki zaliczane są do grupy średniowysokie (SW).

Teren inwestycji nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

- 5) Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy *o ulatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*

Zapewnienie dostępu do drogi publicznej: teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – poprzez drogę wewnętrzną biegnącą po dz. nr 604/85 stanowiącą własność Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym Spółki Restrukturyzacyjni Kopalń SA, gdzie została ustanowiona służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych działki gruntu numer 604/119, do drogi publicznej ul. Górników biegnącej po działce nr 604/121, która łączy się z drogą publiczną ul. Braci Mioszowskich (dz. nr 604/37 i 607/6).

Planowane są dwa wjazdy na teren inwestycji z drogi biegnącej po dz. nr 604/85.

Drogę pożarową dla budynków stanowi wewnętrzna droga osiedlowa z zjazdami z drogi wewnętrznej biegnącej po dz. nr 604/85. Droga osiedlowa usytuowana jest wzdłuż dłuższej, północnej i południowej elewacji budynków. Drogi pożarowe przebiegają bliższą krawędzią w odległości nie mniejszej niż 5 m od ścian zewnętrznych budynków chronionych i posiadają szerokość nie mniejszą niż 4 m, a promień zewnętrznego łuku drogi pożarowej wynosi minimum 11 m.

Istniejące drzewa o wysokości przekraczającej 3 m rosnące pomiędzy drogą pożarową, a budynkami zostaną usunięte.

Zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej:

- sieć wodociągowa Ø630/1400 przebiega w odległości ok. 90 m na zachód od terenu inwestycji, po dz. nr 604/119 oraz sieć Ø200 przebiega w odległości ok. 90 m na wschód od terenu inwestycji, po dz. nr 604/37;

- sieć kanalizacji sanitarnej sieć Ø250 przebiega w odległości ok. 30 m na południe od terenu inwestycji, po dz. nr 604/85.

Przeciwpožarowe zaopatrzenie w wodę zapewnione będzie z projektowanego do rozbudowy wodociągu miejskiego DN110-200, który ma przebiegać przez teren inwestycji. Na sieci wodociągowej w odległości od 5 do 75 m od każdego budynku zlokalizowany będzie co najmniej jeden nadziemny hydrant DN 80. W odległości do 150 m od obrysu budynków zlokalizowany będzie kolejny hydrant nadziemny DN 80.

Zapewnienie dostępu do sieci elektroenergetycznej: sieć niskiego napięcia przebiega we wschodniej części działki inwestycyjnej nr 604/119, a na działce nr 604/88 (ok. 15 m na wschód od terenu inwestycji) znajduje się rozdzielnia średniego napięcia.

Zapewnienie dostępu do sieci ciepłowniczej: sieć wysokoparametryczna przebiega ok. 120 m na południowy-wschód od granic terenu inwestycji, po dz. nr 604/85.

Powyższe zapewnienia potwierdzają informacje techniczne uzyskane od gestorów sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej (Sosnowieckie Przedsiębiorstwo

Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.), elektroenergetycznej (TAURON Dystrybucja S.A.), ciepłowniczej (TAURON Ciepło Sp. z o.o.).

Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana 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* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778) – najbliższy przystanek autobusowy „Zagórze Hala Sportowa” znajduje się przy ul. Braci Mieroszewskich ok. 380 m na wschód.

Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 3000 m, od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – w odległości ok. 1300 m od terenu inwestycji znajduje się Szkoła Podstawowa nr 23 przy ul. Władysława Jagiełły; w odległości 710 m od terenu inwestycji znajduje się Przedszkole Miejskie nr 38, przy ul. Bolesława Krzywoustego.

Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się 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 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m – w odległości 230 m na południowy-wschód, przy ul. Braci Mieroszewskich znajduje się Park Kępa o powierzchni ok. 2,6 ha. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 2 273 m².

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu wynosi 34% i jest większy niż minimalny jaki wymaga ustawa (25%).

Na terenie inwestycji przewidziano ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji o powierzchni 1850 m², w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej. Powierzchnia ww. terenu jest większa niż wymagane 780 m², a jego powierzchnia w 50% stanowi powierzchnię biologicznie czynną.

Wysokości planowanej zabudowy wynosi 6 i 8 kondygnacji (do 20 i do 25 m). Zgodnie z art. 17 ust. 6 pkt 2 ustawy w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych. Miasto Sosnowiec liczy ponad 190 tys. mieszkańców.

Zgodnie ze wskaźnikami zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustalonymi w Studium budynki w terenach 1.MU mogą zaliczać się do grupy średniowysokich (SW), czyli mogą mieć ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie.

Wysokość planowanych budynków wynosi 20 i 25 m, a liczba kondygnacji nadziemnych wynosi odpowiednio 6 i 8, a więc nie przekraczają 14 kondygnacji, o których mowa w art. 17 ust. 6 pkt 2 ustawy i zaliczają się do grupy średniowysokich (SW).

Odległości od przystanku komunikacyjnego, od szkoły podstawowej i do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu podano licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji, w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Na terenie Miasta Sosnowca nie uchwalono lokalnych standardów urbanistycznych.

Załącznik:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) określenie granic terenu objętego wnioskiem na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:2000;
- 3) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych w skali 1:500,
- 4) koncepcja urbanistyczno-architektoniczna,
- 5) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ustawy *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*,
- 6) informacja Wydziału Administracji Drogowej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu o dostępie terenu inwestycji do dróg publicznych,
- 7) zapewnienie dostaw wody i odbioru ścieków wydane przez Sosnowieckie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.,
- 8) informacja o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci elektroenergetycznej wydane przez TAURON Dystrybucja S.A.,
- 9) informacja o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej wydana przez Veolia Południe Sp. z o.o.,
- 10) zaświadczenie Prezydenta Miasta Sosnowca w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej,
- 11) wypis z rejestru gruntów dla działek nr 604/119 i 604/85,
- 12) uprawnienie budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń autora koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Olkusz, 7 marca 2025 r.

Real Estate Ireneusz Pacia

ul. Zagaje 2a

32-300 Olkusz

REGON 271893491

NIP 6370121101

PEŁNOMOCNICTWO

Niniejszym udzielam pełnomocnictwa **Ewelinia Stawarz-Moniowskiej** (adres do korespondencji: ul. Władysława Łokietka 21, 32-545 Karniowice, PESEL 85012202545) i oświadczam, że pełnomocnik jest upoważniony do składania oświadczeń woli i występowania w moim imieniu przed:

- 1) wszelkimi organami administracji publicznej (rządowej jak i samorządowej) we wszelkich postępowaniach administracyjnych, w szczególności w sprawach dotyczących wydania pozwoleń na budowę i rozbiórkę, zgłaszania zamiaru budowy obiektów budowlanych, zgłaszania zamiaru wykonania robót budowlanych oraz uzyskiwania zezwoleń na usuwanie drzew i krzewów oraz zgłaszania zamiaru usunięcia drzew i krzewów, w sprawach dotyczących zapewnienia dostępu do dróg publicznych i obsługi komunikacyjnej, a także w procedurze o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2024.195 t.j.);
- 2) osobami fizycznymi i prawnymi oraz jednostkami nieposiadającymi osobowości prawnej, w szczególności do składania wniosków i oświadczeń jak i reprezentowania w sprawach dotyczących dostaw energii elektrycznej, wody i gazu, świadczenia usług telekomunikacyjnych oraz odbioru ścieków;
 - w zakresie inwestycji planowanych i projektowanych na działkach ewidencyjnych nr 604/84, 604/118, 604/119, obr. 0003 Zagórze, M. Sosnowiec.

W zakresie niniejszego umocowania pełnomocnik upoważniony jest do samodzielnego udzielania dalszych pełnomocnictw osobom trzecim, bez możliwości zaciągania zobowiązań finansowych.

Data wystawienia dokumentu 13/04/2025

LOCUS SPÓŁKA Z OGRANICZON

WŁADYSŁAWA ŁOKIETKA 21

32-545 KARNIOWICE

Potwierdzenie zrealizowania transakcji

DATA DOKONANIA TRANSAKCJI:	07/04/2025
STATUS PRZELEWU:	ZAKSI GOWANY

Z RACHUNKU

NAZWA KLIENTA	LOCUS SPÓŁKA Z OGRANICZON ODPOWIEDZIALN
NUMER RACHUNKU	46103000190109853000436086

NA RACHUNEK

NAZWA KLIENTA	GMINA SOSNOWIEC
NUMER RACHUNKU	68102023130000340205794997
KWOTA PRZELEWU	17,00 PLN
TYTUŁ PRZELEWU	OPŁATA SKARBOWA OD PEŁNOMOCNICTWA I .PACIA_E.STAWARZ-MONIOWSKA

Ten dokument jest wydrukiem komputerowym. Nie wymaga pieczętki ani podpisu.