

Olkusz, dnia 18.01.2026 r.

Wnioskodawca:

Real Estate Ireneusz Pacia

ul. Zagaje 2a

32-300 Olkusz

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 ze zm.), wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.:

„Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej na dz. nr 604/84, 604/85, 604/118, 604/119 obr. 003 Zagórze, przy ul. Górników w Sosnowcu”.

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem

Granice terenu objętego wnioskiem obejmują w całości działki nr 604/84, 604/118, 604/119, obr. 003 Zagórze, o powierzchni 2,5609 ha oraz część działki nr 604/85 o powierzchni 0,1206 ha.

Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje działki sąsiadujące z terenem inwestycji tj. dz. nr 604/46, 604/85, 604/82, 604/83, 604/86, 604/88, 604/92, 604/101, 604/105, 604/106, 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, a maksymalna to 127 m².

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań to 300, a maksymalna 344.

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 i od południa, z 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, wodociągowa, gazowa oraz instalacja oświetlenia ulicznego. Na dz. nr 604/84 znajduje się niewielki budynek techniczny.

Realizacja planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej spowoduje powstanie siedmiu budynków mieszkalnych wielolokalowych z garażami podziemnym na kondygnacji -1, budowli i obiektów małej architektury takich jak zjazdy z drogi, droga wewnętrzna/pożarowa, dojścia, miejsca postojowe, place zabaw, obiektów infrastruktury technicznej: sieci, przyłącza i instalacje wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej (z podziemnym zbiornikiem retencyjnym na wody opadowe), elektroenergetyczne, teletechniczne i ciepłownicze. Budynki mieszkalne to obiekty o 5, 6 i 7 kondygnacjach nadziemnych. W ramach prowadzonej inwestycji zostaną przebudowane kolidujące sieci uzbrojenia terenu (wodociągowa, elektroenergetyczna, teletechniczna, gazowa), zostanie usuniętych ok. 124 drzew, które wymagają zgody na wycięcie, oraz będzie wyburzony budynek i zostaną rozebrane pozostałości ogródków działkowych. W ramach kompensacji przyrodniczej planowane jest nasadzenie ponad 200 drzew z gatunków flory rodzimej.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Teren inwestycji jest położony w zasięgu uzbrojenia terenu w postaci:

- sieci wodociągowej – sieć Ø630/1400 przebiega po terenie 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;

- sieci 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 kanalizacyjnej.

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 $Q_{sd} = \text{ok. } 101,28 \text{ m}^3/\text{d}$. Zaopatrzenie w wodę będzie realizowane w oparciu o wodociąg.

Średniodobowa ilość ścieków bytowych ok. $101,28 \text{ m}^3/\text{d}$. Ścieki bytowe będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi ok. 3980 kW.

Budynki będą ogrzewane w oparciu o sieć ciepłowniczą. Zapotrzebowanie na energię cieplną wynosi: 676 kW.

Odpady będą zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. zbierane selektywnie i tymczasowo przechowywane na terenie inwestycji (w przewidzianych miejscach gromadzenia odpadów stałych) 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. Wody pochodzące z nawierzchni utwardzonych będą podczyszczane z zawiesin i substancji ropopochodnych.

W obrębie terenu inwestycji planuje się od 300 do 375 miejsc postojowych przy planowanej maksymalnej liczbie mieszkań wynoszącej 344.

Wskaźnik ilości miejsc postojowych do ilości mieszkań wynosi 1,09.

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 siedmiu budynków o wysokości od 15,5 do 22 m (od 5 do 7 kondygnacji nadziemnych) wraz z towarzyszącym zagospodarowanie terenu jak zjazdy, drogi wewnętrzne/pożarowe, miejsca postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, dojścia, obiekty małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery), place zabaw i miejsca rekreacyjne. Dla zapewnienia niezbędnej ilości

miejsc postojowych planuje się realizację od 120 do 156 miejsc postojowych naziemnych oraz garaży podziemnych mieszczącego od 180 do 219 miejsc postojowych. W ramach ww. ilość miejsc postojowych przewidziano do 50 miejsc postojowych naziemnych dla użytkowników przebywających okresowo na terenie osiedla oraz do 10 miejsc z których mogą korzystać wyłącznie osoby niepełnosprawne.

W garażach i piwnicy znajdują się też komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne (węzły cieplne – wymiennikownie, pomieszczenia przyłączy wody, separatorów, rozdzielni elektrycznych itp.). Do garaży podziemnych prowadzą rampy zjazdowe.

Budynki są oddalone od granic nieruchomości o min. 5 m, a place zabaw usytuowano na stropie garaży podziemnych oraz w odległości co najmniej 10 m od okien budynków mieszkalnych i dróg.

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:

- do 16 m (do 5 kondygnacji nadziemnych),
- do 19 m (do 6 kondygnacji nadziemnych),
- do 22 m (do 7 kondygnacji nadziemnych).

Maksymalne skrajne gabaryty budynków w rzucie: ok. 16,5 x 39,0 m.

Maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków: 4515 m².

Minimalna powierzchnia zabudowy: 3840 m².

Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu od 15% do 18%.

Maksymalna powierzchnia całkowita budynków (kondygnacji nadziemnych): 25 155 m².

Minimalna powierzchnia całkowita budynków: 20 125 m².

Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,8 do 1,0.

Maksymalna powierzchnia użytkowa budynków (kondygnacji nadziemnych): 17 710 m².

Minimalna powierzchnia użytkowa budynków (kondygnacji nadziemnych): 14 170 m².

Powierzchnia użytkowa kondygnacji podziemnych (garaże i piwnice):

- garaże podziemne: 6850 m²,
- piwnice: 440 m².

Minimalna powierzchnia użytkowa kondygnacji podziemnych (garaże i piwnice): od 7 290 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 więcej 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 zalicza się zatem do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 ww. rozporządzenia.

Dla planowanej inwestycji została wydana przez Prezydenta Miasta Jaworzno ostateczna decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20 listopada 2025 r. znak: OŚ-ŚR.6220.17.2025, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i jednocześnie określono warunki korzystania ze środowiska na etapie realizacji przedsięwzięcia.

Na rysunku nr A0 pn. „Koncepcja zagospodarowania terenu” naniesiono izofony natężenia immisji hałasu drogowego 60-65dB L_{DN} oraz 65-70dB L_{DN} wg opracowania pn. „Strategiczna mapa hałasu miasta Sosnowca”. Dwa budynki wysunięte skrajnie na zachód oraz plac zabaw częściowo znajdują się w obszarze oddziaływania hałasu od drogi krajowej nr 94 o natężeniu 60-65dB L_{DN}, przy czym dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez drogi lub linie kolejowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Tabela 3 - *Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz linie elektroenergetyczne, wyrażone wskaźnikami L_{DN} i L_N, które to wskaźniki mają zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem*) wynosi L_{DN} 68 dB. Tym samym lokalizacja budynków wielorodzinnych w ww. obszarze nie narazi mieszkańców na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu komunikacyjnego.

Ponadto, w celu polepszenia komfortu akustycznego, zapanowano realizację nasypu ziemnego pomiędzy skrajnymi budynkami, a drogą krajową nr 94 oraz przewidziano wykonanie nasadzenia wysokiej zieleni izolacyjnej.

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 17 710 m².

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 14 170 m².

Liczba mieszkań wynosi 344.

Maksymalna powierzchnia nawierzchni utwardzonych:

- droga wewnętrzna/droga pożarowa, wjazdy i rampy do garaży: 3 515 m²,
 - dojścia: 1 980 m²,
 - miejsca postojowe: 1 960 m².
- Łącznie: 7 455 m².

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi:

- tereny zielone liczone jako 100% (poza obrysem garażu podziemnego): 9 716 m²,
- tereny zielone liczone jako 50% (w obrysie garażu podziemnego i na stropodachach budynków): $3\,692 / 2 = 1\,846\text{ m}^2$.

Łącznie: 11 562 m².

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu wynosi 45,14% i jest większy niż minimalny jaki wymaga ustawa (25%).

Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu: 45%.

- 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: $17\,710\text{ m}^2 / 28\text{ m}^2 = 633\text{ mieszkańców} \times 4\text{ m}^2 = 2\,532\text{ m}^2$.

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 5981 m², w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej. Powierzchnia ww. terenu jest większa niż wymagane 2 532 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 604/84 _____, 604/85

_____ 604/118 _____ 604/119

obr. 003 Zagórze, położone przy ul. Górników w Sosnowcu.

- 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.

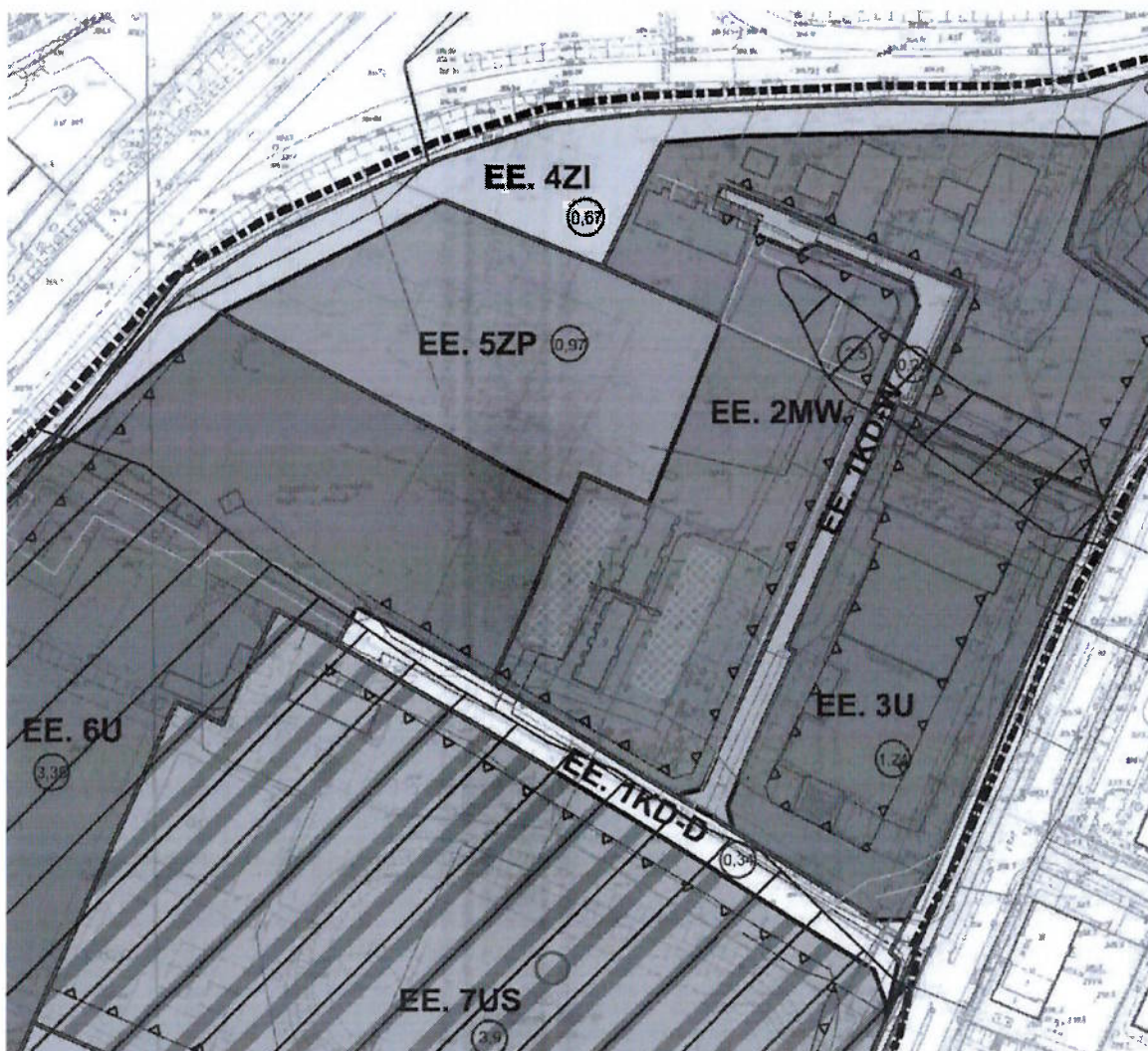
8) Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

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. Śla. z 2021 r., poz. 2406; rozstrzygnięcie nadzorcze Nr IFIII.4131.1.21.2021 Wojewody Śląskiego z dnia 30 kwietnia 2021 r.).

Działka nr 604/119 we wschodniej części przeznaczona jest w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (symbol identyfikacyjny EE.2MW), a w zachodniej części przeznaczona jest pod zieleń urządzoną (symbol identyfikacyjny EE.5ZP) oraz pod zieleń izolacyjną (symbol identyfikacyjny EE.4ZI). Działki nr 604/84 i 604/118 znajdują się w terenach zabudowy usługowej (symbol identyfikacyjny EE.6U) oraz we wschodniej części w terenach zieleni izolacyjnej (symbol identyfikacyjny EE.4ZI).

Działka nr 604/85 znajduje się w terenach dróg publicznych dojazdowych (symbol identyfikacyjny EE.1KD-D) 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

Poniżej wypis z ustaleń planu miejscowego dla obszaru EE.2MW, EE.5ZP, EE.4ZI oraz EE.6U:

§ 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 wielopiętrowego lub w formie zespołu garaży;

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: EE.1 U, EE.3 U, **EE.6 U**, EE.24 U, EE.28 U, EE.30 U, EE.31 U, EE.35 U, EE.38 U, EE.42 U, EE.43 U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
 - dla terenów EE.1 U, **EE.6 U**, EE.24 U, EE.28 U, EE.30 U, EE.31 U, EE.35 U, EE.38 U - 10,0 m,
 - dla terenu EE.3 U - 14,0 m,
 - dla terenów EE.42 U, EE.43 U - 5,0 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie,
 - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - dla terenów EE.1 U, EE.3 U, **EE.6 U**, EE.24 U, EE.28 U, EE.30 U, EE.31 U, EE.35 U, EE.38 U - 10,0 m,
 - dla terenów EE.42 U, EE.43 U - 5,0 m,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 1,0,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla terenów EE.1 U, EE.3 U, **EE.6 U**, EE.24 U, EE.28 U, EE.30 U, EE.31 U, EE.35 U, EE.38 U – 40%,
 - dla terenów EE.42 U, EE.43 U – 80%,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla terenów EE.1 U, EE.3 U, **EE.6 U**, EE.24 U, EE.28 U, EE.30 U, EE.31 U, EE.35 U, EE.38 U – 25%,
 - dla terenów EE.42 U, EE.43 U – 5%;

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **EE.4 ZI**, EE.10 ZI, EE.21 ZI, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) dojazdy, komunikacja piesza i rowerowa,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 4,0 m,
 - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 0,1,

- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 85%.
- 4) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem tych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 5) zakaz lokalizowania parkingów.

§ 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 maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków, która w planie miejscowym została ustalona na 15 m, a wysokość planowanych budynków wynosi 15,5 m. 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 odniesieniu do terenu EE.6U planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenu, które w planie miejscowym zostało ustalone jako dla zabudowy usługowej, a planowany jest zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków, która w planie miejscowym została ustalona na 10 m, a wysokość planowanych budynków wynosi do 22 m.

Pozostałe ustalenia planu miejscowego są spełnione (geometria dachów, gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków, wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna). Lokalizacja budynków spełnia również wymagania w zakresie ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

W zakresie terenu EE.5ZP oraz EE.4ZI planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego w zakresie przeznaczenia podstawowego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

3) 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 ze zm.) 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 ze zm.), 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 I.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 I.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 wysokiej w docelowe	Planowana inwestycja stanowi zespół nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zachowaniem enklawy zieleni. Zespół zabudowy mieszkaniowej położony jest w odległości minimalnej 15 m od dróg układu D1/KDGP, a od strony drogi przewidziano wykonanie nasypu ziemnego oraz nasadzenia zieleni izolacyjnej co ogranicza oddziaływania akustyczne.

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	Zgodnie z § 8 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.

określany jako procent minimalny, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach terenu-f, do jego 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)

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie budynki zalicza się do grupy średniowysokie (SW) jeśli mają 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 od 15,5 do 22 m, a liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 5, 6 i 7, a więc zaliczają się do grupy średniowysokich (SW).

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



Ryc. 2 – Wyrys ze studium

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.

- 4) Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy *o ułatwieniach 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 Mieroszewskich (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 dłuższych elewacji budynków. Drogi pożarowe przebiegają bliższą krawędzią w odległości nie mniejszej niż 5 m i nie większej niż 15 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 na terenie 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.

Przeciwpozarowe zaopatrzenie w wodę zapewnione będzie z projektowanego do rozbudowy wodociągu 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 (Veolia Południe 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 11 562 m².

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu wynosi 45% i jest większy niż minimalny jaki wymaga ustawa (25%).

Na terenie inwestycji przewidziano ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji o powierzchni 5 981 m², w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej. Powierzchnia ww. terenu jest większa niż wymagane 2 532 m², a jego powierzchnia w 50% stanowi powierzchnię biologicznie czynną.

Wysokości planowanej zabudowy wynosi 5, 6 i 7 kondygnacji (od 15,5 i do 22 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 od 15,5 do 22 m, a liczba kondygnacji nadziemnych wynosi odpowiednio od 5 do 7, 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) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 5) koncepcja urbanistyczno-architektoniczna,
- 6) 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*,
- 7) informacja Wydziału Administracji Drogowej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu o dostępie terenu inwestycji do dróg publicznych,
- 8) zapewnienie dostaw wody i odbioru ścieków wydane przez Sosnowieckie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.,
- 9) informacja o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci elektroenergetycznej wydane przez TAURON Dystrybucja S.A.,
- 10) informacja o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej wydana przez Veolia Południe Sp. z o.o.,
- 11) zaświadczenie Prezydenta Miasta Sosnowca w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej,
- 12) wypis z rejestru gruntów dla działek nr 604/84, 604/85, 604/118, 604/119,
- 13) uprawnienie budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń autora koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Olkusz, dnia 16.01.2026 r.

Wnioskodawca / Inwestor:
Real Estate Ireneusz Pacia
ul. Zagaje 2a
32-300 Olkusz

OŚWIADCZENIE

W nawiązaniu do art. 7 ust. 8 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz.U.2024.195 t.j.), 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), **oświadczam, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi i miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej na dz. nr 604/84, 604/85, 604/118, 604/119 obr. 003 Zagórze, M. Sosnowiec” z inwestycjami, o których mowa w:**

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,
- 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311),
- 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1234),
- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1464),
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2025 r. poz. 1222),
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 311 i 1019),
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 274 oraz z 2025 r. poz. 680),
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1156),
- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199),
- 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2024 r. poz. 285),
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście - Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990),
- 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747 oraz z 2025 r. poz. 1531),
- 13) ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1839).

Podpis jest prawidłowy

Olkusz, dnia 09.02.2026 r.

Wnioskodawca:

Real Estate Ireneusz Pacia

ul. Zagaje 2a

32-300 Olkusz

PREZYDENTA MIASTA SOSNOWIEC

Aleja Zwycięstwa 20

41-200 Sosnowiec

W nawiązaniu do wezwania z dnia 02.02.2026 r. znak: **WPP.670.2.2026.RP/AW** w przedmiocie uzupełnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.: *„Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej na dz. nr 604/84, 604/85, 604/118, 604/119 obr. 003 Zagórze, przy ul. Górników w Sosnowcu”*, wyjaśniam co następuje.

Ad 1 – *Wyjaśnić kwestie wydane go zaświadczenia w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do pobliskiej szkoły – w zaświadczeniu nie wskazano ilości możliwych do przyjęcia uczniów*

Wnioskiem z dnia 25.10.2025 r. zwróciliśmy się do Prezydenta Miasta Sosnowiec – w oparciu o art. 17 ust. 2 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz.U.2024.195 t.j.), 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) – o wydanie zaświadczenia w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej, w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej pn. „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Górników w Sosnowcu; dz. nr 604/84, 604/85, 604/118, 604/119 obr. 003 Zagórze, M. Sosnowiec”. We wniosku tym wskazaliśmy, iż zgodnie z art. 17 ust. 9 ww. ustawy planowana liczba mieszkańców wynosi 633 osób, przy całkowitej maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej ok. 17700 m². Zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy liczba dzieci stanowiąca 7% planowanej liczby mieszkańców wynosi 44.

W odpowiedzi otrzymaliśmy pismo datowane na 31.10.2025 r., w którym Prezydent Miasta Sosnowiec, na podstawie art. 217 §2 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku zaświadcza, że lokalizacja planowanej inwestycji spełnia wymogi, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*.

Ww. przepis ustala, że inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Prezydent Miasta Sosnowiec potwierdził zatem, że lokalizacja planowanej inwestycji znajduje się 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.

Ad 2 – Wyjaśnić planowaną obsługę i planowany podział własności w odniesieniu do dostępu do garaży podziemnych – planowane zgrupowane rampy nie pozwolą na późniejsze wydzieleni wspólnot dla poszczególnych budynków

Pod budynkami zlokalizowano jednokondygnacyjne garaże podziemne przeznaczone do parkowania samochodów osobowych mieszkańców, komunikacyjnie połączone rampami zjazdowymi z drogą wewnętrzną. Pod dwoma budynkami znajdują się dwie hale garażowe, rozpostarte pomiędzy nimi, obsługiwane przez jedną wspólną rampę zjazdową. Hale garażowe są oddzielone pożarowo od siebie (stanowią dwie odrębne strefy pożarowe), ale funkcjonalnie są połączone – istnieje możliwość przejazdu i przejścia z jednej hali do drugiej. Funkcjonalnie i technicznie dwa budynku położone na jednokondygnacyjnym, wspólnym garażu podziemnym stanowią jedną niezależną całość, która ma funkcjonować jako jedna wspólnota.

Ad 3 – Przedstawić przekroje przez budynki relacji wschód-zachód biorąc pod uwagę zlokalizowaną w sąsiedztwie drogę krajową nr 94 a także odnieść się do map akustycznych

Do wniosku są dołączone przekroje planowanej zabudowy w relacji wschód-zachód gdzie zobrazowano położenie budynków względem ukształtowania terenu oraz dogi krajowej nr 94.

Na koncepcji zagospodarowania terenu naniesiono izofony natężenia immisji hałasu drogowego 60-65dB L_{DWN} oraz 65-70dB L_{DWN} wg opracowania pn. „Strategiczna mapa hałasu miasta Sosnowca”. Dwa budynki wysunięte skrajnie na zachód oraz plac zabaw częściowo znajdują się w obszarze oddziaływania hałasu od drogi krajowej nr 94 o natężeniu 60-65dB L_{DWN} , przy czym dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez drogi lub linie kolejowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Tabela 3 - Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty

statków powietrznych oraz linie elektroenergetyczne, wyrażone wskaźnikami L_{DWN} i L_N , które to wskaźniki mają zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem) wynosi L_{DWN} 68 dB. Tym samym lokalizacja budynków wielorodzinnych w ww. obszarze nie narazi mieszkańców na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu komunikacyjnego.

Ponadto, w celu polepszenia komfortu akustycznego, zaplanowano realizację nasypu ziemnego pomiędzy skrajnymi budynkami, a drogą krajową nr 94 oraz przewidziano wykonanie nasadzenia wysokiej zieleni izolacyjnej.

Ad 4 – Zweryfikować pełnomocnictwo o wszystkie działki objęte wnioskiem oraz dołączyć potwierdzenie opłaty ze statusem: zrealizowana

Dołączam nowe pełnomocnictwo oraz potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej.



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) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 5) koncepcja urbanistyczno-architektoniczna,
- 6) 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*,
- 7) informacja Wydziału Administracji Drogowej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu o dostępie terenu inwestycji do dróg publicznych,
- 8) zapewnienie dostaw wody i odbioru ścieków wydane przez Sosnowieckie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.,
- 9) informacja o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci elektroenergetycznej wydane przez TAURON Dystrybucja S.A.,
- 10) informacja o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej wydana przez Veolia Południe Sp. z o.o.,
- 11) zaświadczenie Prezydenta Miasta Sosnowca w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej,
- 12) wypis z rejestru gruntów dla działek nr 604/84, 604/85, 604/118, 604/119,
- 13) uprawnienie budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń autora koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Sosnowiec, dnia 10.12.2025 r.

WDR-I.7226.716.2025.WG

Real Estate Ireneusz Pacia

ul. Zagaje 2a

32-300 Olkusz

W odpowiedzi na wniosek z dnia 25.10.2025 r. uzupełniony pismem z dnia 03.12.2025 r., stosownie do art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) 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. z 2023 r. poz. 1688) ¹

Real Estate Ireneusz Pacia z siedzibą – ul. Zagaje 21, 32-300 Olkusz, działającej z pełnomocnictwa udzielonego w dniu 07.03.2025 r. przez ww. Podmiot o wydanie potwierdzenia dostępu nieruchomości do drogi publicznej, informuję, że nieruchomość położona w gminie Sosnowiec, powiat Sosnowiec, województwo śląskie, jako zwarty kompleks, składająca się z działek położonych w obrębie 0003 – Zagórze oznaczonych numerami ewidencyjnymi 604/84, 604/85 – w części, 604/118, 604/119:

- nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 889)
- posiada pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez część działki 604/85 w ramach ustalonej służebności przejazdu i przechodu do ul. Górników drogi gminnej położonej na działkach 604/85 i 604/121, a następnie do ulicy Braci Mieroszewskich, która posiada status drogi powiatowej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 889).

Naczelnik Wydziału
Administracji Drogowej

mgr inż. Robert Dworak

Otrzymują:

- Adresat,

- a/a.

L.dz.SPWiK/AZ/ 85 /25

Sosnowiec, dnia 24.03.2025r.

Dotyczy: wydanie warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz odprowadzania wód deszczowych z nieruchomości „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Górników w Sosnowcu; dz. nr 604/119 obr. 003 Zagórze, M. Sosnowiec”.

W imieniu Sosnowieckiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. informuję, iż w bezpośrednim pobliżu planowanej inwestycji nie posiadamy swoich urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych. Jednakże zgodnie z prowadzonymi rozmowami - po wykonaniu odpowiedniej infrastruktury - informujemy, iż zapewniamy dostawę wody, odbiór ścieków oraz odbiór wód opadowych i roztopowych z nieruchomości jak w temacie.

Planowane zużycia wody oraz planowaną ilość zrzutu ścieków przedstawioną przez Państwa w ilości ok. 31,2 dm³/dobę akceptujemy i jesteśmy w stanie zapewnić. W związku z tym, iż nieruchomość położona jest na wzniesieniu, prawdopodobnie będzie konieczność zamontowania zestawu hydroforowego w celu podniesienia ciśnienia wody.

Planowany zrzut wód opadowych i roztopowych jesteśmy w stanie przyjąć do ok. 15dm³/s z Państwa nieruchomości oraz nieruchomości sąsiednich.

Szczegółowe warunki zostaną wydane po zakończeniu rozmów między naszym przedsiębiorstwem a inwestorem oraz przeglądzie naszej infrastruktury w tym terenie.

Z poważaniem

Urząd Miejski w Sosnowcu
WYDZIAŁ EDUKACJI
41-200 Sosnowiec
ul. Stanisława Staszica 62

WED.4424.2.28.2025.ZR

Sosnowiec, 31.10-2025

Real Estate

Ireneusz Pacia

ul. Zagaje 2a

32 – 300 Olkusz

W odpowiedzi na pismo z dnia 25 października 2025 r. dotyczące wydania zaświadczenia o możliwości przyjęcia do szkoły podstawowej nowych uczniów z planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Górników w Sosnowcu Prezydent Miasta Sosnowca na podstawie art. 217 § 2 pkt. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. 2024 poz. 572), w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku zaświadcza, że lokalizacja planowanej inwestycji spełnia wymogi, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz. U. 2024 poz. 195).

Do wiad.:

- a/a

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Michał Weisio

Adres do korespondencji:

TAURON Dystrybucja S.A.
Skrytka pocztowa nr 2708
40-337 Katowice

info@tauron-dystrybucja.pl
Infolinia: +48 32 606 0 616

1053625149



Będzin, dnia: 12-11-2025 r.

Real Estate Ireneusz Pacia

Barcode: TD25-10-0528050-02
Nr kancelaryjny: TD/OBD/OKZ/2025-11-12/0000005

ul. Zagaje 2 A
32-300 Olkusz

OŚWIADCZENIE O MOŻLIWOŚCI PRZYŁĄCZENIA DO SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ORAZ DOSTAW ENERGII ELEKTRYCZNEJ

Wnioskodawca: Real Estate Ireneusz Pacia
ul. Zagaje 2 A
32-300 Olkusz

Obiekt: Budynek wielorodzinny - 7 szt.

Adres projektowanego obiektu: ul. Górników, dz. nr: 604//84, 604/118, 604/119, obr. 0003, Sosnowiec

1. W odpowiedzi na wniosek z dnia 26-10-2025 r. oraz w oparciu o ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo Energetyczne oraz Ustawę z dnia 07 lipca 2004 roku – Prawo Budowlane oświadczamy, że istnieje możliwość przyłączenia wyżej określonego obiektu mocą **3980 kW**.
2. Przyłączenie będzie: **możliwe na napięciu nN po wykonaniu rozbudowy sieci SN oraz wybudowaniu 2 stacji dwutransformatorowych SN/nN lub 4 jednotransformatorowych wraz z liniami kablowymi SN oraz sieci kablowej nN, co wymagać będzie udostępnienia przez Inwestora osiedla miejsc n.**
3. Przyłączenie obiektu wymaga:
 - a) uzyskania warunków przyłączenia,
 - b) zawarcia i zrealizowania umowy o przyłączenie.
4. Niniejsze oświadczenie traci ważność po upływie jednego roku od daty jego wydania, jeżeli w tym okresie nie zostaną wydane warunki przyłączenia.
5. Oświadczenie wydaje się w celu uzyskania warunków zabudowy /decyzji ULICP dla obiektu.
6. Niniejsze oświadczenie nie stanowi podstawy do przystąpienia do prac projektowych i budowlanych w zakresie przyłączenia.
7. Oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nie narzuca na TAURON Dystrybucja S.A. obowiązku późniejszego przyłączenia klienta wg opłaty taryfowej oraz w ściśle określonym terminie.
8. Powyższe oświadczenie ma charakter informacyjny i może ulec zmianie.

Z poważaniem

K/o:
1 x OKZ a/a.



Real Estate
Ireneusz Pacia
ul. Zagaje 2
32-300 Olkusz

Chrzanów, 07.11.2025 r.

VPLD/DR/37990920013989/2025

Sprawa: zapytanie o możliwość przyłączenia do sieci ciepłowniczej budynku wielorodzinnego przy ul. Górników w Sosnowcu dz. nr 604/84, 604/118, 604/119, obręb 003 Zagórze.

Odpowiadając na złożone 30.10.2025 r. zapytanie, Veolia informuje, że dla budynku przy ul. Górników w Sosnowcu dz. nr 604/84, 604/118 (dalej: „obiekt”) zasilanie w ciepło z sieci ciepłowniczej jest technicznie możliwe, może jednak nastąpić nie wcześniej niż w 2026 r. Spełnienie ekonomicznych warunków przyłączenia będzie możliwe do zweryfikowania po złożeniu przez inwestora wniosku o przyłączenie, o którym mowa poniżej.

Jednocześnie Veolia informuje, że odpowiedź na zapytanie o możliwość przyłączenia do sieci ciepłowniczej budynku wielorodzinnego przy ul. Górników w Sosnowcu dz. nr 604/119, obręb 003 Zagórze została udzielona w piśmie VPLD/DR/37990910017518/2025/AP z dnia 19.03.2025.

W celu określenia szczegółowych Warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej konieczne jest złożenie przez inwestora pisemnego wniosku wraz z wymaganymi załącznikami, zgodnie z informacją oraz wzorem dostępnymi na stronie internetowej www.veoliaterm.pl, w zakładce Strefa klienta /<https://veoliaterm.pl/strefa-klienta/veolia-poludnie/wnioski>. Zaakceptowanie przez inwestora wydanych przez Veolia Warunków przyłączenia oraz zawarcie na ich podstawie umowy przyłączeniowej pomiędzy inwestorem a Veolia stanowi podstawę do rozpoczęcia prac związanych z realizacją przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej.

Niniejszy dokument jest ważny przez okres sześciu miesięcy od daty wydania.

Veolia Południe Sp. z o.o.
ul. Zagorska 173, 42-600 Tarnowskie Góry
Kapitał zakładowy: 48 459 600,00 zł wpłacony w całości | NIP 628-20-74-566 | REGON 356629760 | KRS 0000212092
Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
tel. +48 32 265 92 82, fax: +48 32 381 19 05
e-mail: veolipoludnie@veolia.com
www.veoliaterm.pl
www.veolia.pl

Polityka prywatności udostępniona jest pod adresem www.veolia.pl lub w siedzibie Veolia Południe Sp. z o.o.



W przypadku pytań lub wątpliwości prosimy

Z poważaniem

Pismo przygotowała:
Agnieszka Gaudyn

Veolia Południe Sp. z o.o.
ul. Zagórska 173, 42-600 Tarnowskie Góry
Kapitał zakładowy: 48 459 500,00 zł wpłacony w całości | NIP: 529-20-74-586 | REGON: 356820760 | KRS: 0000212092
Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
tel. +48 32 265 92 82, fax +48 32 261 19 05
e-mail: veolapoludnie@veolia.com
www.veoliaerm.pl
www.veolia.pl

Polityka prywatności dostępna jest pod adresem www.veolia.pl lub w siedzibie Veolia Południe Sp. z o.o.