



*P. A. Karłowicz*  
*12.08.19 sta rob*

Sosnowiec, dnia 7 sierpnia 2019 roku

**VENA Sp. z o.o.**  
41-219 Sosnowiec, ul. Kosynierów 33  
NIP 6521698006, Regon 241085716  
Nr KRS 0000317705



**RADA MIEJSKA DĄBROWA GÓRNICZA**

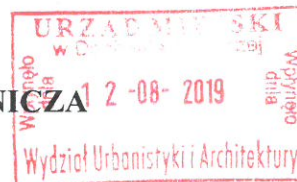
za pośrednictwem

**PREZYDENTA MIASTA DĄBROWA GÓRNICZA**

**Urząd Miejski w Dąbrowie Górniczej**

**ul. Graniczna 21**

**41-300 Dąbrowa Górnicza**



**WNIOSKODAWCA**

VENA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Kosynierów 33, 41-219 Sosnowiec

NIP: 652-16-98-006, REGON: 241085716, KRS 0000317705

zastępowany przez adwokata Piotra Zarzyckiego z Kancelarii  
Adwokackiej przy ul. Jana Pawła II 12 w Siemianowicach  
Śląskich

tel. +48 723 455 233

fax 32 765 94 40

mail: kancelaria@adwokat-zarzycki.pl

*WVA*  
*ROZMOWA*

## WNIOSEK

### O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Działając imieniem wnioskodawcy – VENA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Sosnowcu (dalej: **Wnioskodawca**) – na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, którego oryginał wraz dowodem wniesienia opłaty skarbowej załączam do niniejszego wniosku, na mocy art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej: **Ustawa**) wnoszę o ustalenie lokalizacji dla inwestycji mieszkaniowej w zakresie „zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej na działkach oznaczonych geodezyjnie numerami 57/1 i 58/ 3 położnych w Dąbrowie Górniczej w rejonie Alei Róż, obręb ewidencyjny 0003 Dąbrowa” (dalej: **Inwestycja**).

*[Signature]*

W realizacji obowiązków określonych w art. 7 ust. 7 Ustawy przedstawiam następujące informacje i wyjaśnienia:

**I. Określenie granic terenu objętego wnioskiem:**

Granice obszaru objętego wnioskiem zaznaczono kolorem zielonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500. W obszarze Inwestycji znajdują się działki oznaczone geodezyjnie numerami 57/1 oraz 58/3.

Kopia mapy zasadniczej wraz wyznaczeniem granic obszaru Inwestycji stanowi załącznik numer 3 do niniejszego wniosku.

**II. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:**

Planowa minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 5.000 m<sup>2</sup>.

Planowa maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 6.500 m<sup>2</sup>.

**III. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:**

Planowana minimalna liczba mieszkań wynosi 100.

Planowana maksymalna liczba mieszkań wynosi 150.

**IV. Określenie zakresu Inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową:**

Wnioskodawca nie planuje realizacji Inwestycji w zakresie działalności handlowej lub usługowej.

**V. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:**

W obszarze Inwestycji znajdują się działki oznaczone geodezyjnie numerami 57/1 oraz 58/3, stanowiące obecnie nieuzbrojone nieużytki, porośnięte zielenią niską i sporadycznie samosiejkami. Działki znajdują się w bliskości terenów rekreacyjno sportowych oraz Parku Hallera z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej jezdni ulicy Dojazdowej oraz Alei Róż.

Planowana Inwestycja realizowana zakłada zagospodarowanie terenu poprzez zabudowę działek numer 57/1 oraz 58/3 dwoma budynkami mieszkalnymi o powierzchni i usytuowaniu, jak na załączonej koncepcji zagospodarowania wraz z miejscami postojowymi w najniższej kondygnacji budynków oraz zagospodarowaniem terenu poprzez:

1. wybudowanie utwardzonych (kostka betonowa) dojazdów do miejsc postojowych w przyziemiu budynku oraz do miejsc parkingowych na działkach 57/1 oraz 58/3 a także zjazdu z terenu Inwestycji na drogę publiczną – jezdnię ulicy Dojazdowej i Alei Róż;

2  




2. wybudowanie 67 zewnętrznych utwardzonych (kostka betonowa) miejsc parkingowych;
3. zagospodarowanie terenów zielonych wraz z posadowieniem na tym terenie obiektów małej architektury;
4. ogrodzenie terenu Inwestycji.

W obszarze planowanej Inwestycji wykonane zostaną przyłącza kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, energetycznej oraz przyłącze do sieci ciepłowniczej.

## **VI. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:**

### **a) zaopatrzenie w wodę:**

Istnieje możliwość zaopatrzenia w wodę, co potwierdzają wstępne warunki techniczne numer TT/1083/5839/2007 Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej. Zasilanie w wodę realizowane będzie z wodociągu biegnącego w rejonie Alei Róż Ø 300mm.

### **b) odprowadzanie ścieków:**

Istnieje możliwość odprowadzania ścieków bytowych, co potwierdzają wstępne warunki techniczne numer TT/1083/5839/2007 Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej. Odprowadzanie ścieków bytowych jest możliwe do kanalizacji sanitarnej Ø 200mm do studzienki kanalizacyjnej usytuowanej w obszarze Inwestycji.

### **c) odprowadzanie wód deszczowych:**

Istnieje możliwość odprowadzania wód deszczowych, co potwierdzają wstępne warunki techniczne numer TT/1083/5839/2007 Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej. Odprowadzanie ścieków deszczowych możliwe do kanalizacji deszczowej Ø 500mm w obszarze Inwestycji.

### **d) zaopatrzenie w energię elektryczną:**

Istnieje możliwość zasilania w energię elektryczną o mocy przyłączeniowej 350 kW, co potwierdzają wstępne przyłączenia wydane przez Enion S.A. numer WR/401019/07 od strony rozdzielni niskiego napięcia w stacji transformatorowej 20/0,4kV "Hala sportowa" poprzez wykonanie przyłącza kablowego od zacisków prądowych na wyjściu przewodów do złącza kablowego i instalacji odbiorcy.

### **e) zaopatrzenie w ciepło:**

Istnieje możliwość zaopatrzenia w ciepło o mocy przyłączeniowej 0,350MW, co

zapewnia i zabezpiecza PEC S.A. w Dąbrowie Górniczej zgodnie z wstępnymi warunkami przyłączenia numer PEC/DSM/719/10453/2008

**f) inne media:**

Teletechnika znajduje się w obrębie terenu Inwestycji.

**VII. Charakterystyka 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:**

Zapotrzebowanie na energię elektryczną od 350 KW – do 500 KW.

Zapotrzebowanie na wodę : od 10 m<sup>3</sup>/d do 15 m<sup>3</sup>/d.

Odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej – 100% zużycia wody.

Odprowadzanie wód opadowych z obiektów i terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej (powierzchnia ok. 3.900,0 m<sup>2</sup>) poprzez zbiorniki retencyjne – maksymalny jednorazowy opad 30m<sup>3</sup>/h.

Zapotrzebowanie na ciepło – 0,350 MW, Inwestor dodatkowo przewiduje proekologiczne rozwiązania w postaci systemu fotowoltaiki.

Odpady segregowane w wyznaczonych miejscach , usuwane przez służby miejskie.

Planowana ilość miejsc postojowych – około 0,8 miejsca na lokal.

- b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:**

Na terenie nieruchomości, składającej się z dwóch działek nr o nr 57/1 i 58/3 położonych w Dąbrowie Górniczej, obręb 0003, w rejonie Alei Róż zaplanowana została lokalizacja dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Jeden to budynek o 4 kondygnacjach nadziemnych i powierzchni zabudowy 185,00 m<sup>2</sup>, drugi o maksymalnie 8 kondygnacjach nadziemnych (7 mieszkalnych i 1 garażowo-gospodarcza ) i powierzchni zabudowy 1.338,12 m<sup>2</sup>.

Ponadto zaplanowany jest parking zewnętrzny i zachowana została w większości zielen wysoka. Zaplanowano również powierzchnię biologicznie czynną w ilości około 40% powierzchni nieruchomości.

**c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:**

Budynek wielorodzinny oznaczony nr 1 posiada powierzchnię zabudowy 1.338,12 m<sup>2</sup>, powierzchnię mieszkalną około 5.791,00 m<sup>2</sup> (maksymalnie 133 mieszkania), 44 garaże w przyziemiu oraz 23 komórki lokatorskie, kubatura około 33.500,0 m<sup>3</sup>.

Drugi budynek o powierzchni zabudowy 185,0 m<sup>2</sup> posiada maksymalnie 12 mieszkań, powierzchnię mieszkalną około 471,0 m<sup>2</sup>, kubatura około 2.800,0 m<sup>3</sup>.

Dla planowanej Inwestycji przewidziano proekologiczne rozwiązania i wobec tego oddziaływanie Inwestycji zamknie się w granicach nieruchomości.

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

Lokalizacja nieruchomości: jednostka ewidencyjna Dąbrowa Górnicza, obręb 0003, dz. nr 57/1 i 58/3.

Księga wieczysta numer: KA1D/00036242/4

**IX. 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

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

Nie dotyczy

**XI. 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:**

Na obszarze planowanej Inwestycji i działek o numerach nr 57/1 i 58/3 obowiązuje MPZP zgodnie z którym tereny te mają oznaczenie 1US, jako teren zabudowy usługowej sportu, turystyki i rekreacji.

§ 7 ust. 2 pkt 2 MPZP przewiduje realizację zabudowy zgodnie z funkcją podstawową - **warunek niespełniony**. Inwestycja zakłada zabudowę o funkcji MW – teren zabudowy

5





mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 7 ust. 2 pkt 3 MPZP stosunek zabudowy do powierzchni działki maksymalnie 50% – warunek spełniony - stosunek zabudowy do powierzchni działki wynosi 22,66 %;

§ 7 ust. 2 pkt 4 MPZP wymagania co do wysokości zabudowy – warunek spełniony;

§ 7 ust. 2 pkt 5 MPZP wymagania co do miejsc postojowych i parkingowych – warunek spełniony.

Planowa Inwestycja pozostaje w zgodzie z wymaganiami MPZP w zakresie ochrony środowiska i przyrody, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

Wniosek zgodny z obecnym planem zagospodarowania, który obecnie przewiduje możliwość lokalizacji budynku zamieszkania zbiorowego w formie hotelu.

Obecnie obowiązujący plan miejscowy nie przewiduje ograniczenia liczby kondygnacji, jak również wysokości takich obiektów. Obecny plan nie przewiduje wskaźnika procentowego dla powierzchni terenów biologicznie czynnych.

Obecny plan przewiduje jedno miejsce parkingowe na 10 osób przebywających w obiekcie. W przygotowanej koncepcji przewidziano około 0,8 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny. Należy też podkreślić, że w bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonują ogólnodostępne miejsca parkingowe.

**XII. 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:**

Planowana Inwestycja, jest zgodna z uchwałą Rady Miejskiej nr XXIII/374/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i zagospodarowania terenu dla struktur śródmieścia, która przewiduje zabudowę wielorodzinną, a w bilansie terenu wykazuje jej powierzchnię na 60,9 ha. Dodatkowo należy zaznaczyć, że w odległości 300,0 m od przedmiotowej działki znajduje się osiedle budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości powyżej 8 kondygnacji.

**XIII. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy w zakresie:**

**a) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej:**



Obszar Inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej to jest jezdni ulicy Dojazdowej i Alei Róż.

- b) zgodnego z zapotrzebowaniem dostępu 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152):**

Zapewniono dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zgodnej z wymaganiami ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

- c) zgodnego z zapotrzebowaniem, dostępu do sieci elektroenergetycznej:**

Zapewniono dostęp do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przyłączenia Enion S.A.

- d) odległości od przystanku komunikacyjnego:**

Planowana Inwestycja spełnia warunki określone w art. 17 ust. 2 Ustawy zapewniając dostęp do przystanku komunikacyjnego w bezpośrednim sąsiedztwie Inwestycji. Odległość do najbliższego przystanku, zapewniającego komunikację liniami 18, 27, 28, 49, 55, 84, 116, 140, 175, 603, 605, 606, 634, 635, 637, 644, 690, 801, 807, 808, 811, 814, 831, 903N, 904N, 928, 984, T-21 jest mniejsza niż 500 m.

- e) odległości do szkoły podstawowej i przedszkola:**

Inwestycję zlokalizowano w odległości nie większej niż 1.500 m od najbliższej szkoły podstawowej i przedszkola to jest:

- Szkoły Podstawowej numer 20 im. Gen. W Dąbrowskiego;
- Przedszkola numer 9 oraz 20.

Zaświadczenie Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza o zapewnieniu wymaganej ilości miejsc w szkołach i przedszkolach na terenie Miasta Dąbrowa Górnicza, obliczonej zgodnie z art. 17 ust. 9 Ustawy stanowi załącznik numer 4 do wniosku.

- f) dostępu do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji:**

Planowana inwestycja spełnia wymogi lokalizacyjne o których mowa w art. 17 ust. 4 Ustawy. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej Inwestycji znajduje się:

- ogólnodostępny Park Miejski im. Generał Hallera wraz z infrastrukturą rekreacyjno sportową;



- Park wodny „NEMO – Świat Rozrywki” oraz
- Hala Widowiskowa;
- liczna infrastruktura sportowo rekreacyjna.

KANCELARIA ADWOKACKA  
Piotr Zarzycki  
41-100 Siemianowice Śląskie  
ul. Jana Pawła II 12  
NIP 553-220-62-38

*Piotr Zarzycki*  
*[Signature]*  
ADWOKAT

**VENA Sp. z o.o.**  
41-219 Sosnowiec, ul. Kosynierów 33  
NIP 6521698006, Regon 241085716  
Nr KRS 0000317705

**VENA Sp. z o.o.**  
PREZES ZARZĄDU  
*[Signature]*  
Miroslaw Piotrowski

Załączniki:

1. pełnomocnictwo wraz z dowodem wniesienia opłaty skarbowej;
2. odpis z KRS wnioskodawcy;
3. Mapa zasadnicza;
4. zaświadczenie Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza z dnia 1 sierpnia 2019 roku o zapewnieniu wymaganej ilości miejsc w szkołach i przedszkolach na terenie Miasta Dąbrowa Górnicza;
5. koncepcja urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6 Ustawy;
6. Oświadczenie Inwestora;