

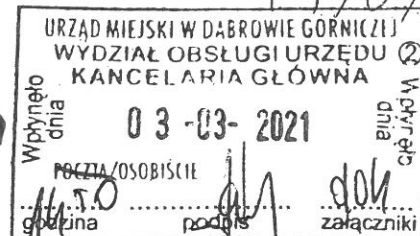
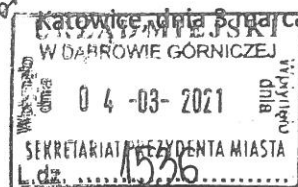
WUA  
2G INVESTMENT SP. Z O.O.  
Ul. Łączna 39  
41-303 Dąbrowa Górnicza

zastępowany przez

architekta



04-03-2021



RADA MIEJSKA DĄBROWA GÓRNICZA

za pośrednictwem

PREZYDENTA MIASTA DĄBROWA GÓRNICZA

Urząd Miejski w Dąbrowie Górniczej

Ul. Graniczna 21

41-300 Dąbrowa Górnicza

## WNIOSEK

### O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Działając w imieniu wnioskodawcy – 2G Investment Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Dąbrowie Górniczej (dalej: Wnioskodawca) – na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, którego oryginał wraz z 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 „budowy obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu na działkach oznaczonych geodezyjnie numerami 16/3, 17/6, 19/4 położonych w Dąbrowie Górniczej przy ul. Poniatowskiego” (dalej: Inwestycja).

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

**1) określenie granic terenu objętego wnioskiem:**

Granice obszaru objętego wnioskiem zaznaczono kolorem czerwonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500. W obszarze inwestycji znajdują się działki oznaczone numerami geodezyjnymi 16/3, 17/6, 19/4 obręb 0003, zlokalizowane w Dąbrowie Górniczej, przy ul. Poniatowskiego.

**2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:**

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 3000 m<sup>2</sup>

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 3500 m<sup>2</sup>

**3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:**

Planowana minimalna liczba mieszkań wynosi 50.

Planowana maksymalna liczba mieszkań wynosi 70.

**4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową:**

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

**5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:**

W obszarze Inwestycji znajdują się działki, stanowiące obecnie nieuzbrojony teren, służący jako szkoleniowy plac manewrowy dla samochodów osobowych. Teren porośnięty jest pojedynczymi drzewami oraz zielenią nieuporządkowaną. Działki znajdują się w bliskim sąsiedztwie terenów zielonych, tzw. Plantów zachodnich, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej jezdni ulicy Poniatowskiego. Dodatkowo, działki, sąsiadujące z przedmiotowym terenem planowanej Inwestycji, charakteryzują się niską wartością estetyczną, co wpływa negatywnie na aktualną jakość środowiska mieszkaniowego.

Planowana Inwestycja zakłada zagospodarowanie terenu poprzez zabudowę działek jednym budynkiem mieszkalnym o powierzchni i usytuowaniu, jak na załączonej koncepcji, wraz z miejscami postojowymi w garaży podziemnym oraz na terenie, poprzez:

- wybudowanie utwardzonej drogi wewnętrznej wraz ze zjazdem do części podziemnej, zlokalizowanej w obrębie budynku;
- wybudowanie około 44 zewnętrznych miejsc parkingowych;
- zagospodarowanie terenów zielonych wraz z posadowieniem na tym terenie obiektów małej architektury oraz wydzieleniem ogródków;
- ogrodzenie terenu inwestycji.

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

**6) analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:**

**a) zaopatrzenie w wodę:**

Istnieje możliwość zaopatrzenia w wodę, co potwierdza zapewnienie wyrażone pismem nr GR/03847/20/W10373/20 z dnia 03.12.2020 r. (załącznik nr 9)

**b) odprowadzenie ścieków:**

Istnieje możliwość odprowadzenia ścieków bytowych, co potwierdza zapewnienie wyrażone pismem nr TR/00457/21/w01368/21 z dnia 15.02.2021 r. (załącznik nr 15)

**c) odprowadzenie wód deszczowych:**

Istnieje możliwość odprowadzenia wód deszczowych, co potwierdzają uzyskane warunki techniczne odwodnienia terenu nieruchomości nr GR/04055/20/W10908/20 z dnia 29.12.2020 r. (załącznik nr 10)

**d) zaopatrzenie w energię elektryczną:**

Istnieje możliwość zasilania w energię elektryczną o mocy przyłączeniowej 145,7 kW, co potwierdzają warunki przyłączenia nr WP/113592/2020/O07R04 z dnia 21.12.2020 r. (załącznik nr 14)

**e) zaopatrzenie w ciepło:**

Istnieje możliwość zaopatrzenia planowanego obiektu w ciepło, co potwierdza pismo nr RH/W1312/PMa-MGu/b1/201214 z dnia 14.12.2020 r. (załącznik nr 13)

**7) charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca 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 wodę: od 25 m<sup>3</sup>/d do 30 m<sup>3</sup>/d

Zapotrzebowanie na energii elektryczną: około 150 kW

Odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej: 100% zużycia wody

Odprowadzenie wód opadowych z obiektu i terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej: maksymalnie około 40 l/s

Zapotrzebowanie na ciepło: około 0,26 MW

Odpady segregowane w wyznaczonych miejscach, usuwane przez służby miejskie.

Planowana ilość miejsc postojowych: około 1,25 miejsca na mieszkanie.

**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 trzech działek, oznaczonych numerami geodezyjnymi 16/3, 17/6, 19/4 obręb 0003, zlokalizowanych w Dąbrowie Górniczej, przy ul. Poniatowskiego, zaplanowana została lokalizacja jednego budynku mieszkalnego

wielorodzinnego. Budynek został zróżnicowany wysokościowo, posiadając odpowiednio 4, 2 oraz 5 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnację podziemną. Adaptację urbanistyczną budynku uzyskano poprzez rozczłonkowanie bryły na trzy części, o wspólnej podstawie. Powierzchnia zabudowy wynosi około 1070m<sup>2</sup>.

Ponadto planowany jest parking zewnętrzny oraz powierzchnię biologicznie czynną w ilości około 43% powierzchni nieruchomości.

Realizację planowej Inwestycji przewidziano bez podziału na etapy.

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

Budynek wielorodzinny posiada powierzchnię zabudowy około 1070m<sup>2</sup>, powierzchnię mieszkalną około 3300 m<sup>2</sup> (maksymalnie 70 mieszkań) oraz około 76 miejsc parkingowych, z czego 32 miejsca w garażu podziemnym, a 44 miejsc na terenie.

Dla planowanej Inwestycji przewidziano proekologiczne rozwiązania, w związku z czym oddziaływanie Inwestycji ograniczy się do granic opracowania.

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

Jednostka ewidencyjna: 246501\_1 Dąbrowa Górnicza

Obręb: 0003

Działki nr: 16/3, 17/6, 19/4

Księga wieczysta nr KA1D/000056330/5 (dla działki 16/3)

Księga wieczysta nr KA1D/00001098/5 (dla działek 17/6 i 19/4)

**9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1:**

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Na obszarze planowanej Inwestycji i działek o numerach 16/3, 17/6, 19/4 obowiązuje MPZP, zgodnie z którym tereny te mają oznaczenie 01U.

§ 26 ust. 2 MPZP przewiduje realizację zabudowy zgodnie z funkcją podstawową		Zgodność z MPZP
MPZP	Przeznaczenie terenów 1) podstawowe: a) zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne, handlu detalicznego, sportu i rekreacji, społeczne, b) ośrodek ruchu drogowego; 2) uzupełniające – mieszkania wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego.	<b>warunek niespełniony</b>
Projekt	Inwestycja zakłada zabudowę o funkcji MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	

§ 26 ust. 3 MPZP wskazuje parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu		Zgodność z MPZP
MPZP	maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50	<b>warunek spełniony</b>
Projekt	0,26	
MPZP	intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,5	<b>warunek spełniony</b>
Projekt	1,0	
MPZP	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%	<b>warunek spełniony</b>
Projekt	44%	

§ 26 ust. 4 MPZP wskazuje parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy		Zgodność z MPZP
MPZP	maksymalna wysokość budynków – 13,0 m	<b>warunek niespełniony</b>
Projekt	16,0 m	
MPZP	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3, przy czym kondygnacja 3 wyłącznie jako użytkowe poddasze	<b>warunek niespełniony</b>
Projekt	5 kondygnacji nadziemnych	
MPZP	dachy płaskie	<b>warunek spełniony</b>
Projekt	dachy płaskie	

§ 26 ust. 5 MPZP wskazuje zasady obsługi komunikacyjnej terenu		Zgodność z MPZP
MPZP	z ulic Poniatowskiego lub Józefa Kraszewskiego	<b>warunek spełniony</b>
Projekt	planuje się zjazd zarówno z ulicy Poniatowskiego, jak i Józefa Kraszewskiego	

- 12) wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:**

Planowana Inwestycja jest sprzeczna z uchwałą Rady Miejskiej ws. uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu miasta Dąbrowa Górnicza.

Przedmiotowy teren, oznaczony w studium jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej B1MN1, znajduje się jednak na styku z obszarami przeznaczonymi pod zabudowę wielorodzinną B1MW2. Obszar planowanej Inwestycji znajduje się ponadto ściśle pomiędzy terenami przeznaczonymi pod usługi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną B1UM2, D1UM2 oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną B1MW2. Należy zaznaczyć, że w bliskiej odległości od przedmiotowego terenu znajduje się osiedle budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 5 kondygnacji.

- 13) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3. 8.**

**a) Bezpośredniego dostępu do drogi publicznej**

Obszar Inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, co potwierdzone zostało pismem nr WIF-F.7211.45.2021.BS z dnia 22.01.2021 r. (załącznik nr 12).

**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 zgodny z wymaganiami Ustawy, wyrażony pismem wg załącznika nr 9 niniejszego wniosku.

**c) Zgodnego z zapotrzebowaniem, dostępu do sieci elektroenergetycznej**

Zapewniono dostęp do sieci elektroenergetycznej zgodny z wymaganiami Ustawy, wyrażony pismem wg załącznika nr 14 niniejszego wniosku.

**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 najbliższego przystanku, zapewniającego komunikację liniami 79 i 242 jest mniejsza niż 500 m.

**e) Odległości do szkoły podstawowej i przedszkola**

Inwestycję zlokalizowano w odległości nie większej niż 1500 m od najbliższej szkoły podstawowej i przedszkola, tj.:

- Szkoła Podstawowa Nr 9
- Szkoła Podstawowa nr 10
- Szkoła Podstawowa nr 16
- Przedszkole nr 1
- Przedszkole nr 10



Zaświadczenie o zapewnieniu wymaganej ilości miejsc w szkołach i przedszkolach na terenie Miasta Dąbrowa Górnicza stanowi pismo nr WO.4424.2.155.2020 z dnia 27.10.2020 r. (załącznik nr 7).

**f) Dostęp 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 znajdują się Planty Zachodnie, stanowiące niejako przedpole planowanej Inwestycji. W niedalekim sąsiedztwie znajduje się również Centrum Sportu i Rekreacji przy ul. Marii Konopnickiej.

**Załączniki:**

1. Pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej
2. Odpis z KRS wnioskodawcy
3. Mapa zasadnicza
4. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 Ustawy
5. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–12 Ustawy
6. Opinia Wydziału Ochrony Środowiska, pismo nr WOŚ.6220.2.22.2020.OL z dnia 23.10.2020 r.
7. Zaświadczenie Prezydenta Miasta ws. zapewnienia wymaganej ilości miejsc w szkołach i przedszkolach na terenie Miasta Dąbrowa Górnicza, pismo nr WO.4424.2.155.2020 z dnia 27.10.2020 r.
8. Opinia Okręgowego Urzędu Górniczego, pismo nr KAT.5122.862.2020 z dnia 16.11.2020 r.
9. Zapewnienie dostawy wody, pismo GR/03847/20/W10373/20 z dnia 03.12.2020 r.
10. Warunki techniczne odwodnienia terenu nieruchomości, pismo nr GR/04055/20/W10908/20 z dnia 29.12.2020 r.
11. Informacja Wydziału Urbanistyki i Architektury, o której mowa w art. 4 Ustawy, korespondencja e-mail od Inspektora Jakuba Skarszewskiego z Wydziału Urbanistyki i Architektury z dnia 03.12.2020 r.
12. Informacja nt. dostępu przedmiotowego terenu do drogi publicznej, pismo nr WIF-F.7211.45.2021.BS z dnia 22.01.2021 r.
13. Zapewnienie przyłączenia i dostawy energii cieplnej, pismo nr RH/W1312/PMa-MGu/b1/201214 z dnia 14.12.2020 r.
14. Zapewnienie przyłączenia i dostawy energii elektrycznej, pismo nr WP/113592/2020/O07R04 z dnia 21.12.2020 r.
15. Zapewnienie odbioru ścieków bytowych, pismo TR/00457/21/W01368/21 z dnia 15.02.2021 r.