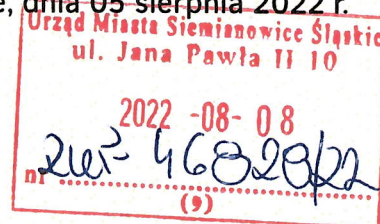


Siemianowice Śląskie, dnia 05 sierpnia 2022 r.

MODENA Group Sp. z o.o.
ul. Gliwicka 12/12
40-079 Katowice



Rada Miasta Siemianowic Śląskich
ul. Jana Pawła II 10
41-100 Siemianowice Śląskie
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie
Pana Rafała Piech

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej dla inwestycji pod nazwą:

**„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami
wielostanowiskowymi oraz niezbędną infrastrukturą (dojścia, dojazdy,
stanowiska postojowe oraz projekty sieci i przyłączy) - ETAP III inwestycji”**

na nieruchomości przy ul. Wojciecha Korfanteo

jednostka ewidencyjna: **247401_1**

nr działki/działek: **5035/293 (fr.), 5031/293 (fr.), 5034/293 (fr.), 5037/293 (fr.)**

obręb: **0021 (Bytków);**

nr księgi wieczystej:

KA1I/00026351/3 (działka 5035/293);

KA1I/00026350/6 (działka 5031/293 i 5037/293);

KA1I/00026503/4 (działka 5034/293);

Zawartość wniosku (zgodnie z art. 7 ust. 7):

1. Granicę terenu objętego wnioskiem określono na kopii mapy do celów projektowych w skali 1:500 – **załącznik nr 1: „rys nr 1: Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową”**.

Teren objęty inwestycją to obszar obejmujący fragmenty działek 5035/293, 5031/293, 5034/293 oraz 5037/293 (jednostka ewidencyjna: 247401_1, obręb: 21 (Bytków).



2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:
minimalna: **4100 m²**;
maksymalna: **4860 m²**;

3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:
minimalna: **70**
maksymalna: **95**

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową (należy wskazać wskaźniki powierzchniowe i procentowe zgodnie z art. 3):

Nie planuje się działalności handlowej i usługowej.

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

Określa się zmiany jw.:

- a) planowane jest uporządkowanie istniejącego w tym miejscu terenu po dokonanej rozbiórce budynku sali gimnastycznej (na podstawie decyzji nr 62/2018 z dn. 15.03.2018 r.). Tym samym zwiększa się powierzchnie zabudowane i utwardzone do wartości określonych w punkcie 7 niniejszego wniosku.
- b) planowana zmiana ukształtowania terenu w związku z:
 - realizacją wjazdów do garażów podziemnych;
 - realizacją skarp celem obsypania kondygnacji podziemnej;Zmiana w ukształtowaniu terenu nie będzie powodować zmiany kierunku spływu wód opadowych na nieruchomości sąsiednie;
- c) wycinkę wskazanych we wniosku drzew z uwagi na kolizję z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
- d) nasadzenia zieleni wysokiej (wraz z nasadzeniami zastępczymi z uwagi na przeprowadzoną wycinkę);
- e) planowana rozbiórka (likwidacja) nieczynnych odcinków kanalizacji sanitarnej;
- f) planowana rozbiórka (likwidacja) nieczynnych odcinków zasilania oświetlenia zewnętrznego (z uwagi na kolizję z projektowanym zagospodarowaniem terenu);
- g) przekładkę odcinka kanalizacji sanitarnej;
- h) planowana budowa podziemnej infrastruktury podziemnej:
 - budowa przyłączy i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
 - budowa przyłączy i sieci wodociągowej wraz z hydrantami zewnętrznymi;
 - budowa fragmentu sieci ciepłowniczej;
- i) planowane jest scalenie i podział poszczególnych działek, w tym. scalenie działki 5035/293 z fragmentem działki drogowej 5031/293, umożliwiając lokalizację budynku mieszkalnego, wielorodzinnego;

Odcinki infrastruktury podziemnej do likwidacji oraz odcinek przeznaczony do przekładki wskazano na załączniku nr 1 / rys. nr 4 „Wskazanie likwidowanych odcinków infrastruktury podziemnej z uwagi na kolizję z projektowanym zagospodarowaniem terenu”.

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania zgodnie z częścią rysunkową – tj. załącznikiem nr 1 / rys. nr 2 „Koncepcja zagospodarowania terenu”.

6. Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu:

Określa się powiązanie planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu:

- a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu $\Phi 110$ przebiegającego wzdłuż ul. Korfantego, po uprzednim wykonaniu odcinka sieci wodociągowej wraz z przyłączem do projektowanego budynku - zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej określonymi przez Wodociągi Siemianowickie AquaSprint sp. z o.o.
- b) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej $\Phi 250$ w ul. Korfantego, po uprzedniej rozbudowie sieci, zgodnie z warunkami przyłączenia określonymi przez Wodociągi Siemianowickie AquaSprint sp. z o.o.
- c) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej $\Phi 300$ – po uprzednim wybudowaniu sieci kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym, zgodnie z warunkami technicznymi na odprowadzenie wód wydanymi przez Wydział Infrastruktury Technicznej Urzędu Miasta Siemianowice Śląskie;
- d) doprowadzenie energii elektrycznej poprzez przyłączenie do rozdzielnicy nN stacji SN/nN GLCC126S linią kablową 1 kV 4x240mm² – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej określonymi przez Tauron Dystrybucja S.A.;
- e) zaopatrzenie w ciepło poprzez przyłączenie:
 - do miejskiej sieci ciepłowniczej 2xDN80 – zgodnie z informacją o możliwości przyłączenia określonymi przez Tauron Ciepło sp. z o.o.;
 - ORAZ / LUB
 - do sieci gazowej niskiego ciśnienia DN180 przebiegającego w ul. Wojciecha Korfantego – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej wydanymi przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Zabrze;

Analizę powiązania planowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu wskazano graficznie w załączniku nr 1 / rys. nr 3;

7. Charakterystyka inwestycji:

Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

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:

- przewidywane zapotrzebowanie na wodę w ilości 28,8 [m³/dobę], woda na cele zewnętrznego gaszenia pożaru: $q_{p-poż} = 1,5 \text{ l/s} \times 2 = 3 \text{ l/s}$; Zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia nr TT/2019/685/21 z dn. 05.10.2021 r (załącznik nr 2);
- odprowadzenie ścieków bytowych gospodarczych zgodnie ze zużyciem wody – zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia;
- sposób odprowadzania wód opadowych w ilości nie większej niż 45 l/s, odprowadzenie poprzez zbiorniki retencyjne zgodnie z wydanymi warunkami nr ZT.7012.1.0067.2021 z dn. 25.08.2021 r (załącznik nr 3);
- zapewnienie dostaw energii cieplnej:
 - z miejskiej sieci ciepłowniczej w ilości łącznej $Q=0,370 \text{ MW}$ (0,250MW centralne ogrzewanie, 0,120 MW ciepła woda użytkowa) – zgodnie z wydaną informacją o możliwości przyłączenia (sygnatura: RH/W725/RM-MT/3/N/220214 z dnia 14.02.2022r (załącznik nr 4);
 - I/LUB
 - z kotłowni gazowej (z sieci gazowej) w ilości łącznej 300 kW (C.O. + C.W.U) – 3 kotły po 100 kW – zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia 3100/0000190602/00001/2021/00000 z dn. 07.10.2021 r (załącznik nr 5);
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – 126,5 kW, zgodnie z warunkami przyłączenia WP/131020/2021/011R05 z dn. 2021-10-27;
- łączna liczba stanowisk postojowych: min. 1 stanowisko postojowe na mieszkanie;
- odpady gromadzone będą zgodnie z ustaleniami Uchwały nr 146/2019 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 24 października 2019 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Siemianowice Śląskie z późniejszymi zmianami oraz w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska substancji szkodliwych.

Odpady zmieszane gromadzone będą na zadaszonych placach gospodarczych o łącznej powierzchni min. 3,0 x 3,0 m na każde 100

mieszkań.

Dodatkowo wyznacza się dodatkową, niezadaszoną ilość miejsc selektywnego gromadzenia odpadów bytowych w ilości min. 3 pojemników o wielkości 2,0 x 2,0m każdy na każde 100 mieszkań.

Przy projektowanych placach gospodarczych wydziela się utwardzoną przestrzeń na składowanie odpadów wielkogabarytowych.

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:

charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budynek wielorodzinny zaprojektowano w taki sposób, że składa się z dwóch wyraźnie oddzielonych segmentów połączonych wspólnym łącznikiem. Segment A zbliżony w rzucie do kwadratu, a segment B w rzucie zbliżony do wydłużonego prostokąta o proporcjach ok. 1:4. Garaż podziemny pod segmentem B wyciągnięty poza obrys parteru. W mniej więcej połowie segmentu B – dylatacja.

Projektowany obiekt to budynek czterokondygnacyjny przykryty dachem płaskim (pograżonym).

Budynki zbliżone są swoją skalą do projektowanych budynków sąsiednich – od istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy u. Wróbla i Korfantego (ok. X - XI kondygnacji) – wyraźnie niższe. Projektowane budynki nie będą stanowić dominanty, dobrze wpisują się w krajobraz i zabudowę znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie - nie zaburzają istniejącego ładu przestrzennego.

Kolorystyka elewacji z dominacją koloru białego oraz antracytowego. W elewacjach w poszczególnych pasach międzyokiennej zastosowano płyty HPL o fakturze i kolorze drewna (kolor Winchester).

Konstrukcja odpowiada Polskim Normom dotyczącym projektowania i obliczania konstrukcji - na etapie prac projektowych uwzględniono zagadnienia dotyczące ochrony pożarowej, a przyjęte rozwiązania spełniają obowiązujące przepisy w tym zakresie.

Przeznaczeniem obiektu jest funkcja mieszkaniowa.

- powierzchnia zabudowy:
nie więcej niż 50% powierzchni działki lub terenu;
- powierzchnia biologicznie czynna:
nie mniej niż 30% powierzchni działki lub terenu;
- planowana liczba kondygnacji:
4 nadziemne + 1 podziemna;
- wysokość budynku:
rzędna górnej krawędzi ścianki attykowej w stosunku do rzędnej posadzki parteru: +13,0m do +17,00 m;

- geometria dachów:
dachy płaskie umożliwiające sprawny spływ wody opadowej z ich powierzchni;

Planowany sposób zagospodarowania terenu w formie graficznej – zgodnie z załącznikiem nr 1, rys. nr 2, tj. „Koncepcja zagospodarowania terenu” oraz załącznikiem nr 8;

c) Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko)

Zgodnie z zapisami zawartymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ww. inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko ani mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Obiekt nie będzie posiadał urządzeń i instalacji powodujących ponadnormatywne emitowanie substancji i energii, uznano, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać negatywnie na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi i nie wymaga określenia dodatkowych zabezpieczeń środowiskowych.

Zasadnicze uciążliwości wiążą się z etapem realizacji gdzie będzie zachodzić emisja spalin i hałasu wynikająca z pracy maszyn i urządzeń wykorzystywanych w procesie budowy. Na etapie eksploatacji inwestycja nie będzie źródłem zanieczyszczenia powietrza, odpadów i hałasu.

Obiekt nie będzie oddziaływać negatywnie na środowisko wodne oraz nie będzie zaburzać stosunków wodnych w obszarze sąsiadującym. Zrzut wód z terenów utwardzonych nastąpi do kanalizacji deszczowej poprzez rozwinięty system kanalizacji deszczowej. Włączenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej odbywać się będzie poprzez zbiorniki retencyjne.

Wody deszczowe z dróg i parkingów nie będą zanieczyszczone – ich odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej odbywać się będzie poprzez separator substancji ropopochodnych.

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana 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.

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

- jednostka ewidencyjna: **247401_1**
- nr działki/działek: **5035/293 (fragment), 5031/293 (fragment), 5034/293 (fragment), 5037/293 (fragment);**
- obręb: **0021 (Bytków);**
- nr księgi wieczystej: **KA1I/00026351/3 (działka 5035/293);**
KA1I/00026350/6 (działka 5031/293 i 5037/293);
KA1I/00026503/4 (działka 5034/293);

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

Nie dotyczy;

10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 (specustawy), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli 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:

Wykaz zgodnie z załącznikiem nr 7.

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 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

Wykaz zgodnie z załącznikiem nr 8.

13. Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy). Uzupełnieniem wykazania spełnienia standardów, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy) w formie opisowej, winno być także wykazanie powyższego w formie graficznej, w tym przedstawione np. na mapie do celów lokalizacyjnych.

Zgodnie z załącznikiem nr 9.



3. Załączniki do wniosku:

nr	nazwa
ZAŁĄCZNIK NR 1	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
rys. 1	Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową
rys. 2	Koncepcja zagospodarowania terenu
rys. 3	Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu
rys. 4	Wskazanie likwidowanych odcinków infrastruktury podziemnej z uwagi na kolizję z projektowanym zagospodarowaniem terenu
rys. 5	Rzut kondygnacji podziemnej - koncepcja
rys. 6	Rzut kondygnacji parteru - koncepcja
rys. 7	Rzut kondygnacji powtarzalnej - koncepcja
rys. 8	Przekrój 1-1 – koncepcja
rys. 9	Przekrój 2-2 – koncepcja
rys. 10	Elewacja północna – koncepcja
rys. 11	Elewacja południowa – koncepcja
rys. 12	Elewacja zachodnia – koncepcja
rys. 13	Elewacja wschodnia – koncepcja
rys. 14	Wizualizacja budynku (nr 1) - koncepcja
rys. 15	Wizualizacja budynku (nr 2) - koncepcja
ZAŁĄCZNIK NR 2	Warunki techniczne przyłączenia do sieci wod-kan projektowanego osiedla budynków wielorodzinnych (etap III) w rejonie ul. Korfatego w Siemianowicach Śląskich nr TT/2019/685/21 z dn. 01.10.2021 r;
ZAŁĄCZNIK NR 3	Warunki techniczne na odprowadzenie wód dla inwestycji zlokalizowanej przy ul. Korfatego 18 w Siemianowicach Śląskich nr ZT.7012.1.0067.2021 z dn. 25.08.2021 r;
ZAŁĄCZNIK NR 4A	Informacja o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej i zapewnienia dostaw energii cieplnej budynku przy ul. Korfatego (sygnatura: RH/W725/RM-MT/3/N/220214 z dnia 14.02.2022r;
ZAŁĄCZNIK NR 5	Warunki przyłączenia do sieci gazowej nr 3100/0000190602/00001/2021/00000 z dn. 07.10.2021 r
ZAŁĄCZNIK NR 6	Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Tauron Dystrybucja nr WP/131020/2021/011R05 z dn. 2021-10-27
ZAŁĄCZNIK NR 7	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.
ZAŁĄCZNIK NR 8	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 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.
ZAŁĄCZNIK NR 9	Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy)

rys. 1	Analiza dostępności do drogi publicznej - zgodnie z Art. 17 ust. 1 pkt 1)
rys. 2	Analiza odległości inwestycji mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego - zgodnie z Art. 17 ust. 2 pkt 1)
rys. 3	Analiza odległości inwestycji mieszkaniowej od szkoły podstawowej - zgodnie z Art. 17 ust. 2 pkt 2)
rys. 3a rys. 3b rys. 3c rys. 3d rys. 3e rys. 3f rys. 3g	Wskazanie długości dojścia do Szkoły oznaczonej numerem 1 Wskazanie długości dojścia do Szkoły oznaczonej numerem 2 Wskazanie długości dojścia do Szkoły oznaczonej numerem 3 Wskazanie długości dojścia do Szkoły oznaczonej numerem 4 Wskazanie długości dojścia do Szkoły oznaczonej numerem 5 Wskazanie długości dojścia do Szkoły oznaczonej numerem 6 Wskazanie długości dojścia do Szkoły oznaczonej numerem 7
rys. 4	Analiza odległości inwestycji mieszkaniowej od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji - zgodnie z Art. 17 ust. 4
ZAŁĄCZNIK NR 10	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 (specustawy).
ZAŁĄCZNIK NR 11	Zaświadczenie Prezydenta o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej w związku z planowaną realizacją inwestycji mieszkaniowej
ZAŁĄCZNIK NR 12	Oświadczenie Inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, które zostało udzielone przez inne podmioty
	Dokumenty dodatkowe
	Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną: • spełniania warunki o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub • jest wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanym bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień).

MODENA GROUP SP. Z O.O.
40-079 Katowice, ul. Gliwicka 12/12
NIP: 634-299-64-19, REGON: 388956491
KRS: 0000900631, Tel: 609-728-024

Ewelina Warwas

Prezes Zarządu

Prezes Zarządu

Ewelina Warwas