Siemianowice Śląskie, dn. ~~01.07.2024r.~~ ~~11.07.2024r.~~ ~~09.08.2024r.~~

Inwestor:  
NB1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Kraków 30-324, ul. Szwedzka 25/2

Pełnomocnik:

[REDACTED] - ION Architekci

ul. [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

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

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ  
ORAZ LOKALIZACJI INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**

1. Zgodnie z Art. 7. ust. 1. obowiązującej 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:
  - nazwa inwestycji: „**BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI I GARAŻAMI PODZIEMNYMI, OTWARTYM DWUPOZIOMOWYM GARAŻEM NAZIEMNYM WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ I TECHNICZNĄ NA DZIAŁKACH O NR EW. 3593/222, 3228/222, 3589/222, 3590/222, 3592/222 W ZAKRESIE INWESTYCJI GŁÓWNEJ ORAZ BUDOWA INFRASTRUKTURY DROGOWEJ I TECHNICZNEJ NA DZIAŁKACH O NR 3205/225, 3616/225, 3890/220, 3891/220, 2206/220, 2218/245, 3464/221, 143, 1806/151, 3465/96, 584/160, 585/160, 1244/162, 2551/222 W ZAKRESIE INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ DO OBSŁUGI INWESTYCJI GŁÓWNEJ, J. EWID. 247401\_1 OBR. 53 SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE, PRZY UL. KS. JANA KAPICY W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH**”
  - adres: **ul. ks. Jana Kapicy, Siemianowice Śląskie**
  - nr działki/działek:
    - w zakresie inwestycji głównej: **3593/222, 3228/222, 3589/222, 2590/2222, 2592/2222**
    - w zakresie inwestycji towarzyszącej do obsługi inwestycji głównej (infrastruktura drogowa i techniczna): **3205/225, 3616/225, 3890/220, 3891/220, 2206/220, 2218/245, 3464/221, 143, 1806/151, 3465/96, 584/160, 585/160, 1244/162, 2551/222**
  - obręb: **53, jednostka ewidencyjna 247401\_1 Siemianowice Śląskie.**
2. **ZAWARTOŚĆ WNIOSKU** zgodnie z **Art. 70 ust. 2 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dn. 7 lipca 2023 r. oraz zgodnie** z Art. 7. ust. 7 obowiązującej ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:
  - 2.1 Granica terenu objętego wnioskiem przedstawiono na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, w skali 1:1000 lub większej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać (ZAŁĄCZNIK NR 1);  
Przedsięwzięcie, zlokalizowane będzie w województwie śląskim, w granicach miasta Siemianowice Śląskie (miasto na prawach powiatu), w rejonie ulicy ks. J. Kapicy. Projektowana zabudowa mieszkaniowa wraz z



zagospodarowaniem terenu jako główna inwestycja obejmuje działki ewidencyjne nr 3593/222, 3228/222, 3589/222, 3590/222, 3592/222 jednostka ewidencyjna 247401-1 obręb 53. Inwestycja towarzysząca, jaką będzie realizacja infrastruktury drogowej i technicznej obejmuje działki nr 3205/225, 3616/225, 3890/220, 3891/220, 2206/220, 2218/245, 3464/221, 143, 1806/151, 3465/96, 584/160, 585/160, 1244/162, 2551/222 jednostka ewidencyjna 247401-1 obręb 53.

Obszar oddziaływania inwestycji został wyznaczony na podstawie Art. 3 pkt. 20 Prawa Budowlanego.

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie w granicach miasta Siemianowice Śląskie, mającego powierzchnię około 25 km<sup>2</sup> (2'550 ha). Planowane przedsięwzięcie obejmie powierzchnię około 4,44 ha (inwestycja główna) oraz około 0,71 ha (inwestycja towarzysząca), co stanowić będzie zaledwie 0,2% powierzchni miasta. W związku z powyższym skalę przedsięwzięcia biorąc pod uwagę powierzchnię zajęta pod planowane przedsięwzięcie i samą inwestycję określa się jako niewielką. Analizując szczegółowo zakres planowanych do wykonania prac w ramach przedsięwzięcia wraz z oszacowanym oddziaływaniem przedsięwzięcia – skalę przedsięwzięcia ustala się na lokalną.

## 2.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań (sumarycznie) - PUM:

- minimalna: 29'000 m<sup>2</sup>
- maksymalna: 30'186 m<sup>2</sup>

## 2.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

- minimalna: 655
- maksymalna: 663

## 2.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową (należy wskazać wskaźniki powierzchniowe i procentowe zgodnie z Art. 3.)

a) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej:

**W wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej na parterach projektowanych budynków przewidziano powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność usługową i handlową.**

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność usługową wynosi ok. 1'511 m<sup>2</sup>, tj.

- przy minimalnej założonej PUM (29'000 m<sup>2</sup>): nie mniej niż 1'450m<sup>2</sup> oraz nie więcej niż 5'800m<sup>2</sup> - zgodnie z Art. 3 = min. 5% PUM i max . 20% PUM.

- przy maksymalnej założonej PUM (30'186 m<sup>2</sup>): nie mniej niż 1'509,3m<sup>2</sup> oraz nie więcej niż 6'037,2m<sup>2</sup> - zgodnie z Art. 3 = min. 5% PUM i max . 20% PUM.

b) samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2'000 m<sup>2</sup>:

**Nie dotyczy**

c) Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową wynosi 5,0% powierzchni użytkowej mieszkań.

## 2.5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

### a) zagospodarowanie i użytkowanie: istniejące/planowane/zmiany

#### Zagospodarowanie istniejące

Przedmiotowy teren objęty jest zapisami Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego:

- Uchwała Nr 483/2014 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania obszaru położonego u zbiegu ulic Kapicy, Kopalnianej i Wieczorka w Siemianowicach Śląskich - w zakresach terenów przeznaczonych dla:

- usług centrotwórczych w obiektach handlu o pow. sprzedaży pow. 2000 m2, oznaczenie symbolem **UC**,
- usług, oznaczenie symbolem **U3**,
- zieleni urządzonej izolacyjnej, oznaczenie symbolem **ZPI4, ZPI5 i ZPI6**,





- parkingów, oznaczenie symbolem **KP**,
- dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczenie symbolem **KDL**,
- dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczenie symbolem **KDD 3**,
- dróg wewnętrznych, oznaczenie symbolem **KDW**.

- Uchwała nr 147/2019 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 24 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Jana Matejki, Bartosza Głowackiego oraz Fitznerów w Siemianowicach Śląskich - w zakresach terenów przeznaczonych dla:

- ~~zieleni urządzonej, oznaczenie symbolem **1ZP**,~~
- terenów kolejowych, oznaczenie symbolem **1KK**,
- dróg publicznych, oznaczenie symbolem **2KDZ**,
- dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczenie symbolem **2KDL**.

- Uchwała nr 411/98 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 12 lutego 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Siemianowice Śląskie - w zakresach terenów przeznaczonych dla:

- zieleni nieurządzonej z przewagą zieleni niskiej, oznaczenie symbolem **ZIV-1**,
- obszaru mieszkaniowo-usługowego intensywnej zabudowy, oznaczenie symbolem **MU-I**,
- linii rozgraniczających dróg wojewódzkich, oznaczenie symbolem **KZ-1**.

- Uchwała nr 620/2002 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 4 lipca 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Siemianowic Śląskich dla obszaru położonego u zbiegu ul. Kapicy i ul. Przdowników Pracy w Siemianowicach Śląskich – w zakresie przeznaczonym dla:

- wielofunkcyjnego obszaru usług sportowo-rekreacyjnych, rozrywki, zdrowia oraz innych nieuciążliwych usług ogólnomiejskich, oznaczenie symbolem **UC-III**.

- Uchwała nr 682/2023 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Siemianowic Śląskich obszaru położonego w rejonie ulic Parkowej, Obwodowej, Cmentarnej, Jana Kilińskiego, Powstańców, Dworcowej, Bohaterów Westerplatte oraz Michałkowickiej w Siemianowicach Śląskich – w zakresie przeznaczonym dla:

- zieleni urządzonej, oznaczenie symbolem **2ZP**.

Teren zlokalizowany jest w otoczeniu zabudowy usługowej, rekreacyjnej, sakralnej oraz budynków mieszkalnictwa wielorodzinnego. Obecnie obszar badań jest niezagospodarowany, gęsto porośnięty zielenią nieurządzoną. Posiada charakter wybitnie antropogeniczny, zdegradowany pod kątem przyrodniczym, w dużej mierze zaśmiecony. Dominują tu siedliska zubożone, charakterystyczne dla siedlisk ruderalnych i przekształconych.

W granicach planowanej inwestycji występują pojedyncze niewielkie budowle parterowe, oznaczone w zasobach geodezyjnych jako i.b. – inne budowle.

Teren inwestycji nie przecinają cieki wodne, ani rowy melioracyjne.

Teren nie znajduje się w obrębie żadnego obszaru chronionego w myśl przepisów określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2021, poz. 1098). Na terenie znajdują się skupiska drzew.

Pod względem morfologicznym teren jest zróżnicowany, a rzędne wynoszą od ok. 275,3m do 278,4m n.p.m.



Teren znajduje się na obszarze byłej, zlikwidowanej, kopalni i oczyszczalni ścieków kopalni Siemianowice oraz składowiska odpadów przemysłowych. Zgodnie z klasyfikacją wg Geoportalu Orsip 2.0 jest to teren pogórnicy nr 96.

#### Zagospodarowanie projektowane

Projektowane przedsięwzięcie zakładać będzie:

- budowę zespołu 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach (w budynkach B1-B6) i garażami podziemnymi, budynki o wysokości ok. 19m, które posiadać będą VI kondygnacji naziemnych oraz jedną podziemną (każdy z budynków będzie posiadał jeden lub dwa garaże podziemne). Budynki klasyfikuje się jako zabudowę średnio-wysoką (SW).
- budowę otwartego dwupoziomowego garażu naziemnego – dla obsługi parkingowej inwestycji (dolny poziom – miejsca parkingowe na poziomie terenu, górny poziom – miejsca parkingowe na otwartej, niezadaszonej płycie, podpartej słupami),
- zagospodarowanie terenu uwzględniające drogi wewnętrzne - dojazdowe, chodniki i aleje spacerowe, ścieżki rowerowe, naziemne miejsca parkingowe, zielen (w tym zielen wysoką, cieniującą urządzone miejsca rekreacji i place zabaw), małą architekturę (w tym wolnostojące budynki gospodarcze – rowerownie i śmietniki zewnętrzne), 3 place zabaw oraz 3 miejsca rekreacji,
- uzbrojenie terenu w nowoprojektowaną oraz przebudowywaną niezbędną infrastrukturę techniczną na obszarze inwestycji głównej, w tym stację transformatorową,
- nowoprojektowane połączenie drogowo-komunikacyjne pomiędzy ul. ks. J. Kapicy, ul. ks. Lubiny oraz ul. Olimpijską.

#### Zmiany

- rozebranie istniejących budowli parterowych,
- zmiana ukształtowania terenu pod planowaną kubaturę (posadowienie budynków, wjazd do garaży podziemnych) i komunikację drogową (połączenie komunikacyjne pomiędzy ul. ks. J. Kapicy, ul. ks. Lubiny oraz ul. Olimpijską), wprowadzenie miejscowych skarp (zmiana w ukształtowania terenu nie będzie powodować spływu wód opadowych na nieruchomości sąsiednie!)
- wycinka niektórych drzew istniejących z uwagi na kolizję z projektowanym zagospodarowaniem terenu, oraz nowe nasadzenia zieleni krzewowej i wysokiej (wraz z ewentualnymi nasadzeniami zastępczymi z uwagi na przeprowadzoną wycinkę),
- budowa nowej infrastruktury drogowej, rowerowej oraz pieszej na obszarze inwestycji głównej oraz kontynuowanie jej na obszarze inwestycji towarzyszącej jako nowoprojektowane połączenie komunikacyjne pomiędzy ul. ks. J. Kapicy, ul. ks. Lubiny oraz ul. Olimpijską, uwzględniające budowę nowego przystanku komunikacji miejskiej przy ul. ks. J. Kapicy, a także nowe połączenie ścieżki rowerowej z istniejącym Skwerem Laura,
- budowa infrastruktury technicznej na obszarze inwestycji towarzyszącej.

#### b) uzbrojenie: istniejące/planowane/zmiany

- Uzbrojenie istniejące na obszarze objętym inwestycją główną kubaturą:
  - sieć ciepłownicza
  - sieć wodociągowa
  - sieć elektroenergetyczna średniego napięcia
  - sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110kV
  - przyłącze do sieci teletechnicznej.

Uzbrojenie istniejące na obszarze objętym inwestycją towarzyszącą do obsługi inwestycji głównej:

- sieć wodociągowa





- sieć kanalizacji sanitarnej
  - sieć kanalizacji deszczowej
  - sieć ciepłownicza
  - sieć gazowa
  - sieć elektroenergetyczna
  - sieć teletechniczna
  - przyłącze do sieci elektroenergetycznej
- Uzbrojenie projektowane na obszarze objętym inwestycją główną kubaturową:
    - sieć ciepłownicza wraz z przyłączami
    - sieć wodociągowa wraz z przyłączami i podziemnym zbiornikiem na wodę pożarową
    - instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej grawitacyjnej i tłocznej wraz z podziemnymi zbiornikami retencyjnymi do odprowadzenia wód opadowych
    - przyłącze kanalizacji deszczowej
    - sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjna i tłoczna wraz z przyłączami
    - sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia wraz ze stacją trafo i przyłączami
    - przyłącze do sieci teletechnicznej

Uzbrojenie projektowane na obszarze objętym inwestycją towarzyszącą do obsługi inwestycji głównej:

- sieć kanalizacji deszczowej
- Zmiany na obszarze objętym inwestycją główną kubaturową:
    - likwidacja lub unieczynnienie istniejącego uzbrojenia – sieć ciepłownicza, sieć wodociągowa
    - przebudowa sieci ciepłowniczej wraz z budową nowych odcinków sieci ciepłowniczej i przyłączy
    - budowa nowego odcinka sieci wodociągowej wraz z przyłączami oraz podziemnego zbiornika na wodę pożarową
    - instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej grawitacyjnej i tłocznej wraz z podziemnymi zbiornikami retencyjnymi do odprowadzenia wód opadowych
    - budowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej wraz z przyłączami
    - przebudowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej średniego napięcia
    - budowa nowoprojektowanej stacji transformatorowej
    - budowa zewnętrznych odcinków wewnętrznej linii zasilającej 0,4kV (WLZ) do nowoprojektowanych złączy kablowych WLZ,
    - budowa zewnętrznej instalacji niskoprądowej,
    - budowa zewnętrznej instalacji oświetleniowej,

Uzbrojenie projektowane na obszarze objętym inwestycją towarzyszącą do obsługi inwestycji głównej:

- budowa sieci kanalizacji deszczowej
- budowa zewnętrznej instalacji niskoprądowej.

## 2.6. Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu w zakresie:

### a) zapotrzebowania na wodę:

Zgodnie z pismem Wodociągów Siemianowickich Aqua- Sprint Sp. z o.o., znak: TT/1118/266/22 z dnia 14.06.2022 roku (dołączonym do niniejszego wniosku jako ZAŁĄCZNIK NR 6) w przedmiotowym rejonie nie ma zlokalizowanych i eksploatowanych sieci wodno-kanalizacyjnych, z której Inwestor mógłby wykonać przyłącza dla zaprojektowanych budynków. W związku z powyższym w celu prawidłowego zasilania w wodę



dla wszystkich projektowanych budynków niezbędnym jest wykonanie odcinków sieci wodociągowej. Zgodnie z w/w pismem najbliższą istniejącą siecią wodociągową, gdzie istnieje możliwość doprowadzania wody na teren inwestycji, jest wodociąg  $\varnothing 160$  mm w ul. Sienkiewicza lub ul. Karola Miarki.

Planowana orientacyjna długość projektowanych instalacji zewnętrznych wodociągowych, przyłączy wody oraz sieci wodociągowej wynosi około 700m.

W ramach realizacji inwestycji planuje się budowę nowego odcinka sieci wodociągowej (wraz z podziemnym zbiornikiem na wodę pożarową) na terenie inwestycji oraz podłączenie jej do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej w ul. Sienkiewicza na warunkach przedstawionych w ww. piśmie.

#### **b) odprowadzenia ścieków:**

Zgodnie z pismem Wodociągów Siemianowickich Aqua- Sprint Sp. z o.o., znak: TT/1118/266/22 z dnia 14.06.2022 roku (dołączonym do niniejszego wniosku jako ZAŁĄCZNIK NR 6) w przedmiotowym rejonie nie ma zlokalizowanych i eksploatowanych sieci wodno-kanalizacyjnych, z której Inwestor mógłby wykonać przyłącza dla zaprojektowanych budynków. W związku z powyższym w celu prawidłowego odprowadzenia ścieków dla wszystkich projektowanych budynków niezbędnym jest wykonanie odcinków sieci kanalizacyjnej. Zgodnie z w/w pismem najbliższą istniejącą siecią kanalizacyjną, gdzie istnieje możliwość odprowadzania ścieków z terenu inwestycji, kanalizacja sanitarna  $\varnothing 1100$  mm w ul. Kapicy.

Planowana orientacyjna długość projektowanych instalacji zewnętrznych sanitarnych, przyłączy kanalizacji sanitarnej oraz sieci kanalizacji sanitarnej wynosi około 950m.

W ramach realizacji inwestycji planuje się budowę nowego odcinka sieci kanalizacji sanitarnej na terenie inwestycji oraz podłączenie jej do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Kapicy na warunkach przedstawionych w ww. piśmie. Do kanalizacji sanitarnej będą również trafiać wody z odwodnienia garaży podziemnych, przed odprowadzeniem do kanału sanitarnego, zostaną one podczyszczone w separatorze koalescencyjnym substancji ropopochodnych.

#### **c) odprowadzenia wód deszczowych:**

Zgodnie z pismem Wodociągów Siemianowickich Aqua- Sprint Sp. z o.o., znak: TT/1505/366/22 z dnia 05.08.2022 roku (dołączonym do niniejszego wniosku jako ZAŁĄCZNIK NR 7) istnieje możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych z planowanej inwestycji do kolektora przebiegającego po drugiej stronie torów i wiaduktu w ul. Staszica na działce nr 1244/162, z uwzględnieniem możliwości retencjonowania wód opadowych.

W ramach realizacji inwestycji planuje się budowę nowego odcinka sieci kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjnymi wody deszczowej na terenie inwestycji oraz podłączenie jej do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Staszica, na warunkach przedstawionych w ww. piśmie. Planowana orientacyjna długość projektowanych instalacji zewnętrznych kanalizacji deszczowej, przyłączy kanalizacji deszczowej oraz projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wynosi około 2'500m.

W celu podłączenia projektowanego uzbrojenia do istniejącej sieci uzyskano również zgodę na wejście w teren działek PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. oraz uzgodnienie lokalizacji budowy sieci kanalizacji deszczowej (przejścia projektowanym uzbrojeniem pod istniejącymi torami) - pismo znak: IZ09IN.2133.76.2023.SC z dnia 05.06.2023 r. załączone do niniejszego wniosku jako ZAŁĄCZNIK NR 8.

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

Zgodnie z pismem Tauron Dystrybucja S.A. w Gliwicach, Warunki Przyłączenia nr WP/078370/2022/O11R05 z dnia 2022-07-14 (dołączonym do niniejszego wniosku jako ZAŁĄCZNIK NR 9) gestor sieci zapewnia przyłączenie do sieci oraz dostawę energii elektrycznej.

W ramach realizacji inwestycji planuje się przebudowę fragmentu istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia na terenie inwestycji, budowę przyłącza średniego napięcia do nowoprojektowanej stacji transformatorowej oraz budowę wewnętrznej linii zasilającej 0,4kV (WLZ) do nowoprojektowanych złączy





kablowych rozmieszczonych przy projektowanych budynkach zgodnie z warunkami przedstawionymi powyżej.

**e) zaopatrzenia w ciepło:**

Zgodnie z pismem Ciepłowni Siemianowice Sp. z o.o., Warunki Przyłączenia, znak: L.dz. 302/OZS/22 z dnia 30.06.2022r. (dołączonym do niniejszego wniosku jako ZAŁĄCZNIK NR 10), ciepło będzie dostarczane poprzez projektowaną sieć ciepłowniczą. Zakres prac po stronie Ciepłowni Siemianowice dotyczy m.in. wykonania projektu przyłącza sieci ciepłowniczej i budowy sieci ciepłowniczej, a zakres prac po stronie Odbiorcy dotyczy m.in. wykonania projektu i realizację instalacji wewnętrznej w budynkach.

W ramach realizacji inwestycji zakłada się wykonanie i realizację instalacji wewnętrznej na warunkach przedstawionych w ww. piśmie. Ponadto, w związku z kolizją projektowanych budynków z istniejącą preizolowaną siecią ciepłowniczą, zakłada się przebudowę istniejącej sieci ciepłowniczej i budowę nowego odcinka sieci ciepłowniczej na terenie inwestycji, zgodnie z warunkami przedstawionymi w ww. piśmie.

Planowana orientacyjna długość przebudowywanej sieci ciepłowniczej: około 2x190m.

Planowana orientacyjna długość projektowanej sieci ciepłowniczej oraz przyłączy ciepłych: około 2x270 m.

**f) inne media:**

Zgodnie z pismem Orange Polska S.A., Warunki Przyłączenia, numer pisma: TTDSIA.AM.211-5644/2024 z dn. 12.04.2024r. (dołączonym do niniejszego wniosku jako ZAŁĄCZNIK NR 11) gestor umożliwi przyłączenie planowanej inwestycji do sieci telekomunikacyjnej – do istniejącej studni teletechnicznej w rejonie ul. Kapicy 1A.

W ramach inwestycji przewidziano podłączenie nowej zabudowy do istniejącej sieci teletechnicznej poprzez przyłącz od istniejącej studni teletechnicznej w rejonie ul. Kapicy 1A na warunkach przedstawionych w ww. piśmie.

Formę graficzną niniejszej analizy przedstawiono na rysunku pt. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z UZBROJENIEM TERENU (ZAŁĄCZNIK NR 18).

2.7. Charakterystyka inwestycji (potwierdzona załączonymi do wniosku uzgodnieniami i warunkami technicznymi podłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej) obejmująca:

**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,**

**- zapotrzebowania na wodę:**

- na cele bytowe:

Qdśr – zapotrzebowanie średnie dobowe – około 171,1 m<sup>3</sup>/d

Qdmax – zapotrzebowanie maksymalne dobowe – 256,6 m<sup>3</sup>/d

Qhśr – zapotrzebowanie średnie godzinowe – 10,7 m<sup>3</sup>/d

Qhmax – zapotrzebowanie maksymalne godzinowe – 17,2 m<sup>3</sup>/d

- na cele wewnętrznego gaszenia pożaru:

instalacje wewnętrzne: 10,8 m<sup>3</sup>/d

instalacje zewnętrzne: 72 m<sup>3</sup>/d.

Zgodnie z pismem Wodociągów Siemianowickich Aqua- Sprint Sp. z o.o., znak: TT/1118/266/22 z dnia 14.06.2022 roku (dołączonym do niniejszego wniosku jako ZAŁĄCZNIK NR 6).



**- zapotrzebowanie na energię elektryczną:** ok. 1832,1 kW.

Zgodnie z pismem Tauron Dystrybucja S.A. w Gliwicach, Warunki Przyłączenia nr WP/078370/2022/O11R05 z dnia 2022-07-14 (dołączonym do niniejszego wniosku jako ZAŁĄCZNIK NR 9).

**- odprowadzanie lub oczyszczenie ścieków bytowych gospodarczych:** odprowadzenie do sieci miejskiej w ilości około 171,1 m<sup>3</sup>/d.

Zgodnie z pismem Wodociągów Siemianowickich Aqua- Sprint Sp. z o.o., znak: TT/1118/266/22 z dnia 14.06.2022 roku (dołączonym do niniejszego wniosku jako ZAŁĄCZNIK NR 6).

**- odprowadzenie wód opadowych:** do kolektora przebiegającego po drugiej stronie torów i wiaduktu w ul. Staszica na działce nr 1244/162.

Zgodnie z pismem PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. pismo znak: IZ09IN.2133.76.2023.SC z dn. 05.06.2023 r. (dołączonym do niniejszego wniosku jako ZAŁĄCZNIK NR 8).

Projekt odprowadzenia wód deszczowych będzie uwzględniać możliwość retencjonowania, retencja obliczeniowo przyjmie nadmiar wód deszczowych powyżej 5l/s. Zostanie zastosowany zbiornik retencyjny. Regulacja odpływu za pomocą regulatora przepływu.

Zgodnie z pismem Wodociągów Siemianowickich Aqua- Sprint Sp. z o.o., znak: TT/1505/366/22 z dnia 05.08.2022 roku (dołączonym do niniejszego wniosku jako ZAŁĄCZNIK NR 7).

**- zapotrzebowanie na gaz:** brak

**- zapotrzebowanie na ciepło:**

- instalacja centralnego ogrzewania 2300 kW;
- instalacja cieplna dla potrzeb wentylacji 160 kW;
- instalacja ciepłej wody użytkowej 1000 kW.

Zgodnie z pismem Ciepłowni Siemianowice Sp. z o.o., Warunki Przyłączenia, znak: L.dz. 302/OZS/22 z dnia 30.06.2022r. (dołączonym do niniejszego wniosku jako ZAŁĄCZNIK NR 10).

**- sposób zagospodarowania odpadów:** na terenie inwestycji przewiduje się 8 wolnostojących budynków gospodarczych (uwzględniających możliwość gromadzenia odpadów stałych z projektowanych mieszkań oraz z lokali usługowych) o powierzchni min. 15m<sup>2</sup> ( 4x ok. 21m<sup>2</sup> i 4x ok. 32m<sup>2</sup>)na każdy projektowany budynek, zawierających wymagane pojemniki ( 1 pojemnik 1100l na odpady zmieszane/każde 100 mieszkań, 3 pojemniki na selektywnie zbierane odpady/każde 100 mieszkań, wywóz na podstawie umów z firmami zewnętrznymi, dostęp z utwardzonych dróg wewnętrznych), zgodnie z ustaleniami Uchwały nr 146/2019 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 24 października 2019r. w sprawie regulaminu utrzymywania czystości i porządku na terenie Miasta Siemianowice Śląskie z późniejszymi zmianami oraz w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska substancji szkodliwych. Przy projektowanych budynkach gospodarczych zapewniona jest do wydzielenia utwardzona niezadaszona przestrzeń na składowanie odpadów wielkogabarytowych.

**- niezbędna liczba miejsc postojowych:**

- na lokal mieszkalny: 1,5 miejsca parkingowego zgodnie z Art. 17, ust. 4a, pkt. 2 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Liczba planowanych lokali mieszkalnych:

- minimalna: 655,
- maksymalna: 663.



Liczba miejsc postojowych na lokale mieszkalne:

- przy minimalnej założonej ilości lokali mieszkalnych: 984 (nie mniej niż 983)
- przy maksymalnej założonej ilości lokali mieszkalnych: 996 995 (nie mniej niż 995).

- na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług: nie mniej niż 3 miejsca parkingowe  
Planowana powierzchnia użytkowa usług: ok. 1'511m<sup>2</sup>

Liczba miejsc postojowych dla usług: ok. 48 46 (nie mniej niż 46).

RAZEM:

- przy minimalnej założonej ilości lokali mieszkalnych: ok. 1032 miejsca postojowe.
- przy maksymalnej założonej ilości lokali mieszkalnych: ok. 1044 1041 miejsca postojowe.

- na budynek mieszkalny jednorodzinny: nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych z późniejszymi zmianami, przewiduje się zainstalowanie kanałów na przewody i kable elektryczne na wszystkich stanowiskach postojowych, umożliwiające zainstalowanie punktów ładowania na każdym stanowisku postojowym. W ramach przedmiotowej inwestycji przewiduje się również zainstalowanie 2 naziemnych ładowarek do ładowania samochodów elektrycznych na terenie obszaru inwestycji.

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

- opis planowanego sposobu zagospodarowania terenu:

Planowana inwestycja zakłada budowę zespołu 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach (w budynkach B1-B6) i garażami podziemnymi, budowę otwartego dwupoziomowego garażu naziemnego, zagospodarowanie terenu uwzględniające drogi wewnętrzne, chodniki i aleje spacerowe, ścieżki rowerowe, naziemne miejsca parkingowe, zieleni (w tym zieleni wysoką, cieniującą urządzone miejsca rekreacji i place zabaw), małą architekturę (w tym budynki gospodarcze na śmietniki i rowerownie), 3 place zabaw oraz 3 miejsca rekreacji.

Dojazd na przedmiotowy teren zapewniony będzie z istniejącej drogi publicznej – ul. ks. Kapicy (działka drogowa nr 2206/220) poprzez nowoprojektowaną drogę wewnętrzną odbiegającą z ul. Kapicy i łączącą się z istniejącą i planowaną do przebudowy ulicą ks. Pawła Lubiny, która prowadzi z kolei do ul. Olimpijskiej. Dojazd do przedmiotowej inwestycji możliwy zatem będzie również od strony ul. Olimpijskiej. Obsługę komunikacyjną na terenie inwestycji głównej projektuje się poprzez budowę głównej drogi osiedlowej, od której odchodzą będą sięgacze dróg dojazdowych z miejscami parkingowymi po bokach, prowadzące do ramp zjazdowych do garaży. Jeden z sięgaczy doprowadzony jest również do drogi przy otwartym dwupoziomowym garażu naziemnym – tworząc pętlę dla łatwiejszej komunikacji wewnątrz założenia osiedlowego.

Wspomniana droga osiedlowa wraz z sięgaczami stanowić będzie również drogę pożarową dla ochrony przeciwpożarowej przedmiotowych budynków.

W ramach gospodarki zielenią, przewiduje się wycinkę drzew kolidujących z inwestycją, oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów, jak i elementy zieleni na elewacjach budynków (w formie np. dedykowanych donic przy balkonach).

Planowany sposób zagospodarowania terenu zakłada również uzbrojenie terenu w przebudowywane oraz nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej na obszarze inwestycji głównej oraz inwestycji towarzyszącej.



**- charakterystyka zabudowy oraz przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:**

Wszystkie projektowane budynki mieszkalne z usługami posiadać będą VI kondygnacji nadziemnych oraz jedną podziemną. Budynki klasyfikuje się jako zabudowę średnio-wysoką (SW). Budynki posiadać będą dachy płaskie. Przewidywana wysokość zabudowy (6 kondygnacji) spełnia warunki ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Art.17.7. W odległości ok. 300m od projektowanego budynku B6 znajduje się istniejąca zabudowa mieszkalna o wysokości ok. 35 m, mająca 11 kondygnacji nadziemnych.

Budynki projektuje się na planie prostokąta, o długości wszystkich krótszych ścian = 17,7/20,1m. oraz o długości dłuższych ścian od 44,7m do 70,9m.

W budynkach B1 i B2 na parterach zlokalizowane będą lokale usługowe od strony elewacji frontowych (od strony nowoprojektowanej drogi dojazdowej łączącej ul. Kapicy z ul. Lubiny) oraz od strony głównej wewnętrznej drogi osiedlowej. W budynkach B3 do B6 w parterach lokalizuje się lokale usługowe od strony głównej wewnętrznej drogi osiedlowej. Tym samym kondygnacja parterów od strony komunikacji kołowej generującej zwiększony hałas zajęta będzie przez usługi, natomiast mieszkania w projektowanych budynkach zlokalizowane będą od strony – kameralnej i cichej.

Funkcję usługową wszystkich lokali usługowych przewiduje się jako nieuciążliwą – np. małe biura, małe usługi typu piekarnia lub sklepy spożywcze.

W budynku B7, z racji zlokalizowania go w lekkim oddaleniu od komunikacji kołowej, przewiduje się same mieszkania bez usług.

Wszystkie budynki posiadać będą jednokondygnacyjne garaże podziemne mieszczące miejsca parkingowe oraz pomieszczenia techniczne, w budynkach B5, B6 i B7 projektuje się po dwa oddylatowane garaże podziemne pod każdą klatką schodową.

Wejścia główne do budynków mieszkalnych zlokalizowane są zawsze na elewacjach podłużnych – od strony sięgaczy komunikacyjnych i miejsc parkingowych. Wejścia do lokali usługowych zlokalizowane są od strony wewnętrznej drogi osiedlowej oraz w przypadku budynków B1 i B2 dodatkowo od strony elewacji frontowych przy drodze dojazdowej.

Mieszkania parterowe posiadać będą ogródki prywatne, a przy lokalach od strony ciągów pieszych i drogi osiedlowej przewiduje się ogródki np. gastronomiczne.

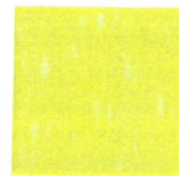
Architektura budynków nawiązywać będzie do stylistyki lokalnej, budynki nie będą stanowić dominanty urbanistycznej, zakłada się zwartą autonomiczną architekturę osiedlową, stylistycznie wpisaną w kontekst miejsca, budynki zlokalizowane od strony sąsiadującego skweru (skwer Laura) – o stylistyce apartamentowo-parkowej. Projekt elewacji zakłada wykorzystanie podobnych do sąsiedztwa materiałów i kolorystyki (elewacje tynkowane jasne i na fragmentach elewacje ceglano-tynkowane w odcieniach ciepłych i antracytowych, z opcjonalnymi elementami stalowymi i ażurowymi w kolorze grafitu, opcjonalnie okładziny gresowe w parterach) o nowoczesnym ergonomicznym charakterze.

Konstrukcja budynków zgodna jest z założeniami Polskich Norm dotyczących projektowania, całość inwestycji w swoich rozwiązaniach projektowych spełnia zagadnienia i wymogi ochrony pożarowej zarówno budynków jak i zagospodarowanego terenu.

Projekt otwartego dwupoziomowego naziemnego garażu otwartego – dla obsługi parkingowej inwestycji (dolny poziom – miejsca parkingowe na poziomie terenu, górny poziom – miejsca parkingowe na otwartej, niezadaszonej płycie, podpartej słupami) ukształtowany będzie w rzucie w formie trapezu, zlokalizowanego w północnym narożu terenu inwestycji, w oddaleniu od większości zabudowy mieszkalnej, spełniającego wymagane odległości od okien projektowanych budynków, placu zabaw i miejsca rekreacji oraz od granicy działek. Wymiary budynku osiągają 23,4-80,4m w jednym kierunku oraz 60,6m w drugim kierunku, a wysokość do ok. 4,5m.

Architekturę garażu planuje się jak najbardziej neutralną, z okładzinami w formie ażurowych lekkich lameli w stonowanej jasnej kolorystyce. Wokół garażu planuje się nasadzenia roślin maskujące skalę kubatury.





Projektowane budynki małej architektury – wolnostojące budynki śmietników zewnętrznych oraz rowerowni posiadać będą powierzchnię użytkową ok. 21m<sup>2</sup> (wymiary ok. 5x5m) oraz ok. 32m<sup>2</sup> (wymiary 5x7,9m) i wysokość do ok. 3,5m. Ich architektura również nawiązywać będzie do architektury zabudowy mieszkalnych, pomiędzy budynkami planuje się wprowadzenie pergol stanowiących zadaszenia ramp zjazdowych do garaży.

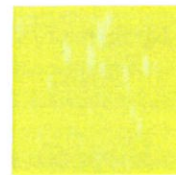
Od strony wschodniej terenu inwestycji, w oddaleniu od ciągów komunikacji kołowej oraz w zbliżeniu do istniejącego Skweru Laura na działkach sąsiednich lokalizuje się duży plac zabaw oraz miejsce rekreacji, skomunikowane z resztą osiedla za pomocą alei spacerowych, z możliwością bezpośredniego dojścia i dojazdu ścieżką rowerową do skweru przylegającego do granicy inwestycji.

Od strony północnej projektuje się dodatkowe dwa mniejsze place zabaw oraz dwa miejsca rekreacji – dedykowane mieszkańcom budynków oddalonych od dużego placu.

### - charakterystyczne parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji:

#### **w zakresie inwestycji głównej kubaturowej:**

- powierzchnia terenu inwestycji – 44'375,20 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia zabudowy – ~~ok. 11'152 m<sup>2</sup>~~ **ok. 11'147 m<sup>2</sup>** tj. ok. 25,1 %
- powierzchnie utwardzone (w tym wewnętrzny układ dróg dojazdowych, chodniki, powierzchnie miejsc parkingowych, opaski żwirowe, ścieżki rowerowe, rampy zjazdowe do garaży podziemnych, 70% pow. placów zabaw, 80% pow. miejsc rekreacji) – ~~ok. 15'227 m<sup>2</sup>~~ tj. ~~ok. 34,3%~~ **ok. 16'963 m<sup>2</sup>** tj. **ok. 38,2%**,
- powierzchnie biologicznie czynne (w tym pow. trawników jako 100% = ~~ok. 9'822,2 m<sup>2</sup>~~ **ok. 9'877,2 m<sup>2</sup>**, pow. terenów zielonych nad garażami jako 50% = **ok. 3'128,5 m<sup>2</sup>**, pow. min. 30% placów zabaw = **ok. 100,1 m<sup>2</sup>**, pow. 20% miejsc rekreacyjnych = **ok. 31,2 m<sup>2</sup>**) - ~~ok. 13'082 m<sup>2</sup>~~ tj. ~~ok. 29,48%~~ **ok. 13'137 m<sup>2</sup>** tj. **ok. 29,6%**
- pow. całkowita nadziemna – ~~ok. 50'574 m<sup>2</sup>~~ **ok. 50'569 m<sup>2</sup>**
- pow. całkowita podziemna – ok. 17'230 m<sup>2</sup>
- pow. użytkowa mieszkań (PUM) – ok. 30'186 m<sup>2</sup>
  - minimalna: 29'000 m<sup>2</sup>
  - maksymalna: 30'186 m<sup>2</sup>
- pow. użytkowa usług (PUU) – ok. 1'511 m<sup>2</sup>
  - przy minimalnej założonej PUM (29'000 m<sup>2</sup>): nie mniej niż 1450m<sup>2</sup> oraz nie więcej niż 5'800m<sup>2</sup>
  - przy maksymalnej założonej PUM (30'186 m<sup>2</sup>): nie mniej niż 1509,3m<sup>2</sup> oraz nie więcej niż 6'037,2m<sup>2</sup>
- wysokość zabudowy budynków mieszkalnych z usługami – do 19m,
- wysokość zabudowy otwartego dwupoziomowego garażu naziemnego – do 4,5m,
- wysokość zabudowy budynków gospodarczych – do 3,5m,
- liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkalno-usługowej – do 6,
- liczba kondygnacji podziemnych zabudowy mieszkalno-usługowej – 1,
- liczba kondygnacji otwartego dwupoziomowego garażu naziemnego – 2,
- długość zabudowy budynków mieszkalnych z usługami – 7 budynków, min. ok. 44,7m, max. ok. 71m,
- szerokość zabudowy budynków mieszkalnych z usługami – każdy z 7 budynków o szer. ok. 17,7/20,1m,
- długość i szerokość zabudowy otwartego dwupoziomowego garażu naziemnego – szer. ok. 23,4-80,4m, dł.= 60,6m,
- długość i szerokość zabudowy wolnostojących budynków gospodarczych (śmietników zewnętrznych oraz rowerowni) – 8 budynków o wymiarach = 7,8x4,7m, **4 3** budynki o wymiarach=5x5m, **1 budynek o wymiarach 4x5m,**
- wskaźnik intensywności zabudowy – ok. 1,14,



- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski, spadek do 5%.

**w zakresie inwestycji towarzyszącej:**

- powierzchnia terenu inwestycji – 7'051,42 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia zabudowy – brak,
- powierzchnie utwardzone (w tym układ dróg, chodniki, ścieżki rowerowe) – ok. 5'317m<sup>2</sup> tj. 75,4%  
**ok. 5'206m<sup>2</sup> tj. 73,8%,**
- powierzchnie biologicznie czynne (w tym pow. trawników jako 100%) - ok. 1'734m<sup>2</sup> tj. 24,6%  
**ok. 1'845m<sup>2</sup> tj. 26,17%.**

Charakterystyka projektowanej inwestycji przedstawiona w formie graficznej – Koncepcja Urbanistyczno - Architektoniczna (ZAŁĄCZNIK NR 3).

- c) **określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko (w nawiązaniu do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz 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):**

Zgodnie z §3:

- ust. 1 punkt 55 lit. a - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tirecie pierwsze (czyli poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody),
- ust. 1 punkt 58 lit. B - garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 50, 52-55-57, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego;

Uzasadnienie – planowane przedsięwzięcie o całkowitej powierzchni około 4,44 ha zrealizowane będzie na terenie, gdzie nie ma powołanych form ochrony przyrody, a sumaryczna powierzchnia garaży podziemnych liczona po obrysie zewnętrznym budynków wynosić będzie około 17'230m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów naziemnych wynosić będzie około 3'326m<sup>2</sup>, a powierzchnia ramp zjazdowych do garaży podziemnych i otwartego dwupoziomowego garażu naziemnego około 1'080m<sup>2</sup> co daje łączną powierzchnię około 2,2 ha.

- ust. 1 punkt 62 – drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi 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.

Uzasadnienie - dla analizowanej inwestycji długość projektowanych dróg wyniesie około 1'575m (około 1'050m dla inwestycji głównej i około 525m dla inwestycji towarzyszącej).

- ust. 1 punkt 81 – sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km.





Uzasadnienie – dla analizowanej inwestycji mieszkaniowej, długość projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej wyniesie około 950m. Długość projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wyniesie około 2'500m.

Planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga zgodnie z art. 71 ust. 2 obowiązującej ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Uzyskaną decyzję pismo znak: RS.6220.0021.2023 z dn. 13 lutego 2024r. dołącza się do niniejszego wniosku (ZAŁĄCZNIK NR 12).

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

- jednostka ewidencyjna: **247401\_1**
- obręb: **53 Siemianowice Śląskie**
- nr działek i nr księgi wieczystej w zakresie inwestycji głównej:
  - 1) nr działki: **3593/222**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 2) nr działki: **3228/222**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 3) nr działki: **3589/222**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 4) nr działki: **3590/222**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 5) nr działki: **3592/222** nr księgi wieczystej: [REDACTED]
- nr działek i nr księgi wieczystej w zakresie inwestycji towarzyszącej:
  - 1) nr działki: **3205/225**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 2) nr działki: **3616/225**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 3) nr działki: **3890/220**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 4) nr działki: **3891/220**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 5) nr działki: **2206/220**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 6) nr działki: **2218/245**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 7) nr działki: **3464/221**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 8) nr działki: **143**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 9) nr działki: **1806/151**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 10) nr działki: **3465/96**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 11) nr działki: **584/160**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 12) nr działki: **585/160**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 13) nr działki: **1244/162**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 14) nr działki: **2551/222** nr księgi wieczystej: [REDACTED]

2.9. 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 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. 2018.1496):

- jednostka ewidencyjna: **247401\_1**
- obręb: **53 Siemianowice Śląskie**
- nr działek i nr księgi wieczystej w zakresie inwestycji głównej:
  - 1) nr działki: **3593/222**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 2) nr działki: **3228/222**, nr księgi wieczystej: [REDACTED]



- 3) nr działki: 3589/222, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
- 4) nr działki: 3590/222, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
- 5) nr działki: 3592/222 nr księgi wieczystej: [REDACTED]

2.10. wskazanie nieruchomości, o których mowa w Art. 38 ust. 1 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. 2018.1496), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;

- jednostka ewidencyjna: **247401\_1**
- obręb: **53 Siemianowice Śląskie**
- nr działek i nr księgi wieczystej w zakresie inwestycji głównej:
  - 1) nr działki: 3593/222, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 2) nr działki: 3228/222, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 3) nr działki: 3589/222, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 4) nr działki: 3590/222, nr księgi wieczystej: [REDACTED]
  - 5) nr działki: 3592/222 nr księgi wieczystej: [REDACTED]

2.11. 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;

Teren inwestycji objęty jest zapisami następujących Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego:  
- Uchwała Nr 483/2014 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania obszaru położonego u zbiegu ulic Kapicy, Kopalnianej i Wieczorka w Siemianowicach Śląskich - w zakresach terenów przeznaczonych dla:

- usług centrotwórczych w obiektach handlu o pow. sprzedaży pow. 2000 m2, oznaczenie symbolem **UC**,
- usług, oznaczenie symbolem **U3**,
- zieleni urządzonej izolacyjnej, oznaczenie symbolem **ZPI4, ZPI5 i ZPI6**,
- parkingów, oznaczenie symbolem **KP**,
- dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczenie symbolem **KDL**,
- dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczenie symbolem **KDD 3**,
- dróg wewnętrznych, oznaczenie symbolem **KDW**.

- Uchwała nr 147/2019 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 24 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Jana Matejki, Bartosza Głowackiego oraz Fitznerów w Siemianowicach Śląskich - w zakresach terenów przeznaczonych dla:

- zieleni urządzonej, oznaczenie symbolem **1ZP**,
- kolejowych, oznaczenie symbolem **1KK**,
- dróg publicznych, oznaczenie symbolem **2KDZ**,
- dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczenie symbolem **2KDL**.

- Uchwała nr 411/98 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 12 lutego 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Siemianowice Śląskie - w zakresach terenów przeznaczonych dla:

- zieleni nieurządzonej z przewagą zieleni niskiej, oznaczenie symbolem **ZIV-1**,
- obszaru mieszkaniowo – usługowego intensywnej zabudowy, oznaczenie symbolem **MU-I**,
- linii rozgraniczającej gród wojewódzkich, oznaczenie symbolem **KZ-1**.





- Uchwała nr 620/2002 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 4 lipca 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Siemianowic Śląskich dla obszaru położonego u zbiegu ul. Kapicy i ul. Przdowników Pracy w Siemianowicach Śląskich – w zakresie przeznaczonym dla:

- wielofunkcyjnego obszaru usług sportowo-rekreacyjnych, rozrywki, zdrowia oraz innych nieuciążliwych usług ogólnomiejskich, oznaczenie symbolem UC-III.

- Uchwała nr 682/2023 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Siemianowic Śląskich obszaru położonego w rejonie ulic Parkowej, Obwodowej, Cmentarnej, Jana Kilińskiego, Powstańców, Dworcowej, Bohaterów Westerplatte oraz Michałkowickiej w Siemianowicach Śląskich – w zakresie przeznaczonym dla:

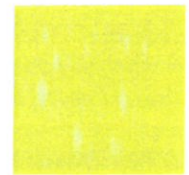
- zieleni urządzonej, oznaczenie symbolem Z2P.

Szczegóły zakres terenów poszczególnych Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego przedstawiono również na dodatkowej planszy pt. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU - ZAKRES OBSZARÓW MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAŁĄCZNIK NR 3B).

Poniżej przedstawiamy analizę zgodności z poszczególnymi MPZP.

ANALIZA ZGODNOŚCI INWESTYCJI Z UCHWAŁĄ NR 483/2014 RADY MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH Z DNIA 24 KWIETNIA 2014 R. W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO U ZBIEGU ULIC KAPICY, KOPALNIAJNEJ I WIECZORKA W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH.

Teren UC – tereny usług centrotwórczych w obiektach handlu o pow. sprzedaży powyżej 2'000 m <sup>2</sup>	
<u>a) ustalone przeznaczenie terenu</u>	
1. przeznaczenie podstawowe: wielkopowierzchniowe obiekty usługowo-handlowe, usługi centrotwórcze komercyjne i publiczne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, handel hurtowy, detaliczny, rzemiosło usługowe, gastronomia, instytucje finansowe, turystyczne, wystawiennicze, hotele, przedstawicielstwa firm, rekreacja	<b>nie uwzględnia</b>
2. przeznaczenie dopuszczalne: a) inne usługi komercyjne nie wymienione w ust.1 związane z działalnością nieuciążliwą, b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, mieszkalnictwa zbiorowego oraz lokale mieszkaniowe, c) ciągi komunikacyjne i obiekty zaplecza motoryzacji: drogi wewnętrzne, parkingi w tym wielopoziomowe, wbudowane, samodzielne, podziemne, place manewrowe i postojowe, stacje paliw, ciągi piesze i place, d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, e) zieleni urządzona mała architektura, f) budynki i urządzenia pomocnicze dla obsługi funkcji przewidzianej planem; Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego – 10 – Poz. 2655	<b>uwzględnia w zakresie 2b) – 2f)</b>
<u>b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;</u>	



<p>3. zasady zagospodarowania:</p> <p>a) nowo realizowana zabudowa wymaga harmonijnego wpisania w otaczający krajobraz,</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowo usługowa może być realizowana w formie zabudowy zwartej,</p> <p>c) forma brył obiektów winna wyrażać funkcje, nie ogranicza się kształtu brył i geometrii dachów, dopuszcza się formy nowatorskie, obiekty w charakterze zabudowy miejskiej,</p> <p>d) linie ogrodzeń stałych w liniach rozgraniczających,</p> <p>e) dostępność terenu usług zjazdami z dróg publicznych,</p> <p>f) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów wielkopowierzchniowych w odległości: od dróg publicznych wg ustawy o drogach publicznych, na terenach oznaczonych graficznie nieprzekraczalną linią zabudowy na rysunku planu obowiązują powyższe linie;</p>	<p><b>nie uwzględnia w zakresie 3d), 3f)</b></p>
<p>4. parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy, ustala się:</p> <p>a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 75% terenu, intensywność zabudowy 0,5 – 1,</p> <p>b) przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 40% powierzchni przeznaczenia podstawowego,</p> <p>c) powierzchnia terenów biologicznie czynnych minimum 15%,</p> <p>d) wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej w tym mieszkalnictwa zbiorowego do 20 m, plastyczne i konstrukcyjne dominanty np. pylony wielkopowierzchniowych obiektów usługowych do 25 m,</p> <p>e) pozostałe budynki pomocnicze do wys. 6 m, geometria dachów winna nawiązywać do budynków przeznaczenia podstawowego. zachować harmonię całości zabudowy;</p>	<p><b>nie uwzględnia w zakresie 4a), 4b)</b></p>
<p>5. ustala się zakaz:</p> <p>a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji lub lokalu, w obrębie którego dana funkcja została przewidziana do realizacji,</p> <p>b) budowy ogrodzeń betonowych prefabrykowanych oraz z blach falistych,</p> <p>c) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych;</p>	<p><b>uwzględnia</b></p>
<p>6. ustala się nakaz:</p> <p>a) kompleksowego zagospodarowania przestrzeni wokół obiektów usługowych i usługowo - mieszkaniowych z uwzględnieniem elementów małej architektury, oświetlenia, uzbrojenia terenu, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej,</p> <p>b) przystosowania przewidywanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych,</p> <p>c) utrzymanie wartościowej zieleni wysokiej wzdłuż granic terenu, wzdłuż komunikacji wewnętrznej i parkingów,</p> <p>d) zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i pracowników w granicach działki inwestora;</p>	<p><b>uwzględnia</b></p>
<p>7) dopuszcza się:</p> <p>a) niezbędne wycinki zieleni wysokiej,</p> <p>b) bilansowanie miejsc postojowych w ramach zadania inwestycyjnego obejmującego teren przyległy do terenu opracowania,</p> <p>c) w bilansie miejsc postojowych uwzględnienie publicznych miejsc postojowych przy drogach.</p>	<p><b>uwzględnia w zakresie 7a), 7c), nie dotyczy w zakresie 7b)</b></p>





c) inne:	
Brak zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	nie dotyczy

Teren U 3 – tereny usług	
<u>a) ustalone przeznaczenie terenu</u>	
1. przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne takie jak: handlu, gastronomii, turystyki, centra wystawiennicze, instytucje finansowe, zdrowia, sportu i rekreacji, obiekty handlowe poniżej 2000 m2 powierzchni sprzedaży oraz usługi publiczne;	nie uwzględnia
2. przeznaczenie dopuszczalne: a) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczonego dla usług i nie przekroczy 30% pow. całkowitej obiektu, b) rzemiosło usługowe i produkcyjne, nieuciążliwe, c) inne usługi nie wymienione w ust.1, d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, e) trasy i urządzenia komunikacyjne oraz obiekty obsługi komunikacji (dojazdy, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe, stacje paliw itp.), f) zieleni urządzona wraz z urządzeniami sportu i rekreacji, g) budynki pomocnicze dla obsługi funkcji obiektów przewidzianej planem;	uwzględnia w zakresie 2f) bez urządzeń sportu i rekreacji
<u>b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;</u>	
3. zasady zagospodarowania: a) nowo-realizowana zabudowa wymaga harmonijnego wpisania w otaczający krajobraz nawiązując do charakteru i gabarytów zabudowy sąsiadującej, b) forma brył obiektów winna wyrażać funkcje, nie ogranicza się kształtu brył i geometrii dachów, dopuszcza się formy nowatorskie, c) obowiązuje kompleksowe zagospodarowanie przestrzeni wokół obiektów usługowych z uwzględnieniem elementów małej architektury, oświetlenia, posadzek, uzbrojenia terenu oraz zaleceniem wkomponowania naturalnych elementów krajobrazu w tym zieleni, d) lokalizacja rzemiosła produkcyjnego wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki lub terenu inwestycji od strony zabudowy z mieszkalnictwem, e) garaże zaleca się lokalizować jako wbudowane w obiekty lub zblokowane z obiektami, którym służą obsłudze, f) obowiązuje utrzymanie zieleni jako funkcji towarzyszącej w formie zieleni urządzonej oraz od strony zabudowy z mieszkalnictwem jako zieleni izolacyjnej, g) lokalizacja zabudowy wymaga zachowania niezbędnych minimalny	nie dotyczy



<p>4. parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy, ustala się:</p> <p>a) maksymalną wysokość zabudowy usługowej wymienionej w pkt 1 i pkt 2 lit. a 16 m, plastyczne i konstrukcyjne dominanty do 20 m np. pylony, pozostała zabudowa do wys. 6 m,</p> <p>b) minimum 15% powierzchni działki lub terenu inwestycji winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,</p> <p>c) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) - 50%, intensywność zabudowy 0,3 – 0,7,</p> <p>d) odległość zabudowy od dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych zgodnie z obowiązującymi przepisami; na terenach o oznaczonych graficznie nieprzekraczalnych liniach zabudowy na rysunku planu obowiązują powyższe linie;</p>	<b>nie dotyczy</b>
<p>5. ustala się zakaz:</p> <p>a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji bądź lokalu, w obrębie którego dana funkcja została przewidziana do realizacji,</p> <p>b) realizacji baz, składów;</p>	<b>uwzględnia</b>
<p>6. ustala się nakaz:</p> <p>a) przystosowania przewidywanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych,</p> <p>b) kompleksowego zagospodarowania przestrzeni wokół obiektów usługowych z uwzględnieniem elementów małej architektury, oświetlenia, zieleni komponowanej, uzbrojenia terenu.</p>	<b>nie dotyczy</b>

<b>Teren ZPI 1-6 – tereny zieleni urządzonej izolacyjnej (dotyczy ZPI 4, ZPI 5 i ZPI 6)</b>	
<b>a) ustalone przeznaczenie terenu</b>	
<p>1. przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej izolacyjnej i parkowa</p>	<b>uwzględnia</b>
<p>2. przeznaczenie dopuszczalne:</p> <p>a) usługi sezonowe stawiane na czas określony.</p> <p>b) place zabaw,</p> <p>c) place rekreacyjne,</p> <p>d) ścieżki rowerowe,</p> <p>e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,</p> <p>f) czasowe miejsca postojowe w zieleni.</p>	<b>uwzględnia w zakresie 2d), 2e)</b>
<b>b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;</b>	
<p>3. zasady zagospodarowania kształtowania ładu przestrzennego:</p> <p>a) dobór zieleni odpornej na zanieczyszczenia drogowe,</p> <p>b) zieleni piętra wysokiego i średniego z przewagą zieleni zimozielonej, enklawy zieleni miejskiej.</p>	<b>nie-uwzględnia</b>

<b>Teren KP – tereny parkingów</b>	
<b>a) ustalone przeznaczenie terenu</b>	
<p>1. przeznaczenie podstawowe: parkingi samochodów osobowych, parkingi rowerowe,</p>	<b>nie uwzględnia</b>





2. przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, ciągi piesze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ustalenia ujęte w § 7	<b>uwzględnia</b>
3. ustala się zakaz wykorzystywania do funkcji nieprzewidzianej ustaleniami planu	<b>nie uwzględnia</b>
4. ustala się nakaz: a) nawierzchni utwardzonych, b) odprowadzenie wód opadowych po uprzednim podczyszczeniu z substancji ropopochodnych.	<b>nie uwzględnia</b>

<b>Teren KDL – tereny dróg publicznych, klasy lokalnej</b>	
<u>a) ustalone przeznaczenie terenu</u>	
1. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji, adaptacja i modernizacja ul. Olimpijskiej i ul. Lubiny z projektowaną rozbudową po nowym śladzie do połączenia z ul. Kapicy;	<b>uwzględnia</b>
2. parametry techniczne, przynależne ulicy klasy lokalnej: a) min. szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, b) jezdnia dwukierunkowa o szer. 6 ÷ 7 m, c) obustronne chodniki, ścieżka rowerowa, d) dopuszcza się: pasy postojowe wzdłuż jezdni.	<b>uwzględnia w zakresie 2b) i 2d)</b>

<b>Teren KDD 1-3 – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej (dotyczy KDD 3)</b>	
<u>a) ustalone przeznaczenie terenu</u>	
KDD3- projektowana droga dojazdowa: a) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, b) jezdnia szerokości 6 m z jedno lub dwustronnymi chodnikami, dopuszcza się: jednostronną dwukierunkową ścieżkę rowerową;	<b>nie dotyczy</b>
b) sposób zagospodarowania terenów dróg publicznych lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni zgodnie z przepisami dotyczącymi dróg publicznych.	<b>nie dotyczy</b>

<b>Teren KDW – tereny dróg wewnętrznych</b>	
<u>a) ustalone przeznaczenie terenu</u>	
1. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji	<b>uwzględnia</b>
2. parametry techniczne: a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, b) jezdnia dwukierunkowa o szerokości min. 6 m, c) jednostronny chodnik lub ścieżka pieszo-rowerowa.	<b>uwzględnia w zakresie 2b) i 2c)</b>

ANALIZA ZGODNOŚCI INWESTYCJI Z UCHWAŁĄ NR 147/2019 RADY MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2019 R. W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: HENRYKA SIENKIEWICZA, JANA MATEJKI, BARTOSZA GŁOWACKIEGO ORAZ FITZNERÓW W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH.



Teren 1ZP – tereny zieleni urządzonej	
<u>a) ustalone przeznaczenie terenu</u>	
1. przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona	<b>uwzględnia</b>
2. dopuszcza się sytuowanie tymczasowego zagospodarowania, w formie obiektów usługowych oraz innych obiektów związanych z organizacją imprez publicznych, w tym również masowych, a także wystaw plenerowych, na czas trwania tych imprez.	<b>nie dotyczy</b>
<u>b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;</u>	
4. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 4 m; 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.	<b>nie dotyczy w zakresie 4.1)</b>

Teren 1KK – tereny kolejowe	
<u>a) ustalone przeznaczenie terenu</u>	
1. przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe	<b>nie dotyczy</b>
2. dopuszcza się sytuowanie infrastruktury kolejowej, infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej.	<b>uwzględnia</b>
3. Teren oznaczony symbolem 1KK stanowi teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu.	
<u>b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;</u>	
4. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%; 2) wysokość obiektów budowlanych: do 12 m.	<b>Uwzględnia w zakresie 4.1), nie dotyczy w zakresie 4.2)</b>

Teren 2KDZ – tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej	
<u>a) ustalone przeznaczenie terenu</u>	
1. przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej	<b>nie dotyczy</b>
2. obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 2) 2KDZ od 12 m do 40 m – istniejąca ulica Katowicka	<b>nie dotyczy</b>
3. Dla wiat przystankowych oraz wiat zintegrowanych z kioskami oraz obiektów infrastruktury technicznej ustala się wysokość: do 4 m.	<b>nie dotyczy</b>

Teren 2KDL – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej	
<u>a) ustalone przeznaczenie terenu</u>	





1. przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – klasy lokalnej	<b>nie dotyczy</b>
2. obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 2) 2KDL od 12 m do 52 m – istniejąca ulica Henryka Sienkiewicza zakończona placem do zawracania;	<b>nie dotyczy</b>
3. Dla wiat przystankowych oraz wiat zintegrowanych z kioskami oraz obiektów infrastruktury technicznej ustala się wysokość: do 4 m.	<b>nie dotyczy</b>

ANALIZA ZGODNOŚCI INWESTYCJI Z UCHWAŁĄ NR 411/98 RADY MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH Z DNIA 12 LUTEGO 1998 R. W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE.

<b>Teren ZIV-1 – tereny zieleni nieurządzonej z przewagą zieleni niskiej</b>	
<u>a) ustalone przeznaczenie terenu</u>	
1. przeznaczenie podstawowe: zielenie nieurządzone z przewagą zieleni niskiej	<b>uwzględnia</b>
2. dopuszcza się: a) realizację obiektów usługowych oraz ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych z maksymalną zabudową działki do 10% i wysokością obiektów nieprzekraczającą wysokości istniejących pasów zieleni wysokiej za wyjątkiem obiektów kultu religijnego, b) urządzenie infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym parkingi	<b>nie dotyczy w zakresie 2a), uwzględnia w zakresie 2b)</b>

<b>Teren MU-I – obszar mieszkaniowo-usługowy intensywnej zabudowy</b>	
<u>a) ustalone przeznaczenie terenu</u>	
1. przeznaczenie podstawowe: obszar mieszkaniowo-usługowy intensywnej zabudowy o intensywności 0,5-1,0 (przy średniej ilości mieszkań 50-65/1ha terenów brutto), w budynkach projektowanych wielomieszkaniowych o wysokości 2-4 kondygnacji	<b>nie dotyczy</b>
2. dopuszcza się przekroczenie określonej w ust. 1 wysokości zabudowy przy realizacji obiektów kultu religijnego lub administracji publicznej.	<b>nie dotyczy</b>
3. Parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych budynków winny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony. Obowiązuje zakaz budowy nowych garaży blaszanych.	<b>nie dotyczy</b>
4. W przypadku, gdy na terenach wyznaczonych do zabudowy, o których mowa w ust. 1 nie istnieje podział na działki oraz odpowiadający temu podziałowi układ dróg dojazdowych i lokalnych, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu muszą określać dodatkowo: 1) układ projektowanych dróg dojazdowych wiążący się z układem istniejących dróg publicznych, 2) projektowany podział gruntów na działki, 3) usytuowanie projektowanych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.	<b>nie dotyczy</b>



<p>5. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę jednorodzinną w sytuacjach plombowych pomiędzy obiektami istniejącej zabudowy jednorodzinnej,</li> <li>2) usługi publiczne i komercyjne oraz nieuciążliwe rzemiosło usługowe i produkcyjne,</li> <li>3) zieleń urządzoną oraz urządzenia sportu i rekreacji o charakterze publicznym,</li> <li>4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.</li> </ol>	<p><b>uwzględnia w zakresie 5.3) - zieleń urządzone, w pozostałych punktach nie dotyczy</b></p>
<p>6. Warunkiem lokalizacji obiektów, o których mowa w ust. 5 jest:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego,</li> <li>2) zachowanie proporcji, by tereny przeznaczone pod te obiekty i urządzenia nie przekraczały 30% całości powierzchni poszczególnych terenów MU-I.</li> </ol>	<p><b>nie dotyczy</b></p>
<p>7. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu oraz lokalizację obiektów nietrwale związanych z gruntem do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 5 i 6.</p>	<p><b>nie dotyczy</b></p>

<p><b>Teren KZ-1 – linia rozgraniczająca dróg wojewódzkich</b></p>	
<p>Ustala się linie rozgraniczające dróg wojewódzkich nr: 001-21, 002-21, 003-21, 004-21, 005-21, 006-21, 007-21, 21-001, 21-002, 21-003, 21-004, 21-005 i 21-006 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-1 w pasach szerokości 20 m, tj. po 10 m od osi istniejącej jezdni – zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym względzie (Ustawa z dnia 21.03.1985 roku o drogach publicznych – Dz. U. Nr 14, poz. 60 z późniejszymi zmianami).</p>	<p><b>uwzględnia</b></p>

**ANALIZA ZGODNOŚCI INWESTYCJI Z UCHWAŁĄ NR 620/2002 RADY MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH Z DNIA 4 LIPCA 2002 R. W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH DLA OBSZARU POŁOŻONEGO U ZBIEGU UL. KAPICY I UL. PRZODOWNIKÓW PRACY W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH.**

<p><b>Teren UC-III - wielofunkcyjny obszar usług sportowo-rekreacyjnych, rozrywki, zdrowia oraz innych nieuciążliwych usług ogólnomiejskich</b></p>	
<p><b>a) ustalone przeznaczenie terenu</b></p>	
<p>1. podstawowym przeznaczeniem gruntów na urządzenia terenowe sportu z możliwością realizacji obiektów kubaturowych oraz innych nieuciążliwych obiektów usług ogólnomiejskich.</p> <p>5. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) działalności komercyjne,</li> <li>b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>c) lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych (drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.),</li> <li>d) zieleń towarzyszącą urządzoną-(zadrzewienia i zakrzewienia).</li> <li>e) dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.</li> </ol> <p>6. Funkcje uzupełniające (dopuszczalne) nie mogą zajmować więcej niż 30% zabudowanej powierzchni na obszarze oznaczonym symbolem UC-III.</p>	<p><b>nie uwzględnia</b></p>





b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;	
<p>2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się w ramach przeznaczenia podstawowego następujące zasady zagospodarowania :</p> <p>1) Lokalne warunki, zasady oraz standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony Kapicy. Przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy określono graficznie na rysunku zmiany planu. Tam, gdzie nie ma wrysowanej linii zabudowy obowiązują zasady ogólne wynikające z przepisów szczególnych w tym względzie,</p>	<p>nie dotyczy w zakresie 2.1a) – 2.1d), 2.1f), 2.1g), 3.a)-b), 4.a) - c), uwzględnia w zakresie 2.1e), 2.1h) - 2.1j).</p>

**ANALIZA ZGODNOŚCI INWESTYCJI Z UCHWAŁĄ NR 682/2023 RADY MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH Z DNIA 25 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC PARKOWEJ, OBWODOWEJ, CMENTARNEJ, JANA KILIŃSKIEGO, POWSTAŃCÓW, DWORCOWEJ, BOHATERÓW WESTERPLATTE ORAZ MICHAŁKOWICKIEJ W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH.**

Teren 1ZP DO 8ZP – zieleń urządzona (dotyczy 2ZP)	
<u>a) ustalone przeznaczenie terenu</u>	
1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona	uwzględnia
<p>2) przeznaczenie dopuszczalne:</p> <p>a) dojazdy, dojścia na terenie oznaczonym symbolem 2ZP,</p> <p>b) miejsca do parkowania, z wyjątkiem garaży na terenie oznaczonym symbolem 2ZP,</p> <p>c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,</p> <p>d) miejsca do parkowania dla rowerów,</p> <p>e) urządzenia sportu i rekreacji,</p> <p>f) infrastruktura techniczna.</p>	<p>nie dotyczy w zakresie 2a) – 2e), uwzględnia w zakresie 2f)</p>
<p>b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;</p> <p>2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:</p> <p>a) na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP oraz 8ZP: 60% terenu, ze względu na specyfikę przeznaczenia terenu,</p> <p>b) na terenie oznaczonym symbolem 3ZP: 80% terenu, ze względu na specyfikę przeznaczenia terenu;</p> <p>2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem pkt 4 i 5;</p> <p>3) wysokość obiektów budowlanych: do 5 m;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację budowli i obiektów małej architektury;</p> <p>5) na terenach oznaczonych symbolami od 1ZP do 3ZP dopuszcza się lokalizację zaleczonego sanitarnego – szaletu miejskiego, o następujących parametrach:</p> <p>a) pojedynczy budynek jednokondygnacyjny,</p> <p>b) powierzchni zabudowy: do 30 m<sup>2</sup>,</p> <p>c) kształt dachu: dach płaski;</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu na terenach oznaczonych symbolami od 1ZP do 3ZP.</p>	<p>uwzględnia w zakresie 2.1a), 2.2), nie dotyczy w zakresie 2.1b), 2.3) - 2.6)</p>



2.12. Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz 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;

W związku z faktem, iż przedmiotowy teren znajduje się na obszarze byłej, zlikwidowanej, kopalni i oczyszczalni ścieków kopalni Siemianowice oraz składowiska odpadów przemysłowych (teren pogórnicy nr 96), a więc wykorzystuje tereny poprodukcyjne – nie jest wymagane zachowanie warunku niesprzeczności ze Studium.

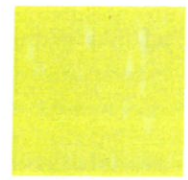
W przedmiotowej gminie nie występuje obowiązujący plan ogólny, w związku z powyższym poniższa analiza następuje w oparciu o Art. 70 ust. 2 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dn. 7 lipca 2023 r.

**ANALIZA ZGODNOŚCI INWESTYCJI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE OBOWIĄZUJĄCEGO OD 29 WRZEŚNIA 2022 R.**

<b>TEREN INWESTYCJI – TERENY POPRZEMYSŁOWE</b>	
2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego 2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów W zakresie ogólnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, dążyć się będzie do: 3) racjonalnego i efektywnego zagospodarowania terenów poprzemysłowych oraz terenów dotychczas niezabudowanych oraz do rewitalizacji wymagających takich działań zespołów zabudowy mieszkaniowej;	<b>nie sprzeczne</b>
2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane 2.14.2. Obszary wymagające remediacji 7) teren przemysłowy po zlikwidowanej kopalni KWK „Siemianowice”;	<b>nie sprzeczne</b>
3.2.1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Stan ładu przestrzennego 5) adaptacja innych terenów poprzemysłowych (np. kop. „Michałkowice, szyb „Bańgów”, szyb „Północny”, Huta „Jedność”) – nie zawsze powinno być to wyłącznie odtworzenie funkcji przemysłowej; dla niektórych terenów wskazane wprowadzenie funkcji mieszkaniowej;	<b>nie sprzeczne</b>

<b>TEREN INWESTYCJI – TERENY U/MW1 (INWESTYCJA GŁÓWNA KUBATUROWA), ZP, U, KDZ, KDL, KK, OBSZARY O SZCZEGÓLNYCH WARUNKACH ZAGOSPODAROWANIA (INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA)</b>
<b>U/MW1 – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ – INWESTYCJA GŁÓWNA KUBATUROWA</b>
<b><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW1)</u></b>





<p><b>1) podstawowe kierunki przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</b>  <b>2) dopuszczalne kierunki przeznaczenia:</b>                  a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,                  b) zabudowa usługowa o znaczeniu lokalnym, realizowana w budynkach niemieszkalnych na wydzielonych działkach bez funkcji mieszkalnej lub w parterach budynków mieszkalnych,                  c) zabudowa gospodarcza, garaże,                  d) zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,                  e) parkingi,                  f) drogi publiczne,</p>	
<p>g) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne,                  h) ścieżki rowerowe,                  i) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;</p> <p><b>3) wskaźniki urbanistyczne:</b>                  a) <b>powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki lub terenu,</b>                  b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki lub terenu,                  c) <b>wysokość zabudowy:</b>                  · budynki mieszkaniowe jednorodzinne: nie więcej niż 3 kondygnacje,                  · budynki mieszkaniowe wielorodzinne: nie więcej niż 6 kondygnacji,                  · budynki usługowe: nie więcej niż 6 kondygnacji,                  d) <b>dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;</b></p> <p><b>4) standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:</b>                  a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,                  b) zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,                  c) <b>zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,</b>                  d) zakaz przeznaczania pod zabudowę ogólnodostępnych terenów osiedlowych służących rekreacji codziennej,                  e) dopuszcza się możliwość przeznaczenia wyższych kondygnacji budynków usługowych na cele mieszkalne,                  f) działalności usługowe nie mogą powodować uciążliwości wobec funkcji mieszkaniowej,                  g) dopuszcza się możliwość rozbudowy lub budowy nowych zespołów garaży wielostanowiskowych, realizowanych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz wymogów ładu przestrzennego i estetyki.</p>	<p>spełnione w zakresie 1); 2) b)-i); 3) a), c)-d); 4) b) – g); w zakresie 3) b) – dopuszczalne w związku z ustaleniami studium (punkt 2.2) o możliwości tolerancji wskaźników urbanistycznych w zakresie 30% ich wartości, w pozostałych zakresach: nie dotyczy /niespreczne.</p>
<b>Tereny zabudowy usługowej (U)</b>	
<p><b>1) podstawowe kierunki przeznaczenia: zabudowa usługowa, w tym m.in. gastronomia, handel, rzemiosło, drobna wytwórczość, usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji;</b></p>	<p>spełnione w zakresie: 1); 2) a)-f);</p>



<p><b>2) dopuszczalne kierunki przeznaczenia:</b>  a) zielen urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,  b) parkingi,  c) drogi publiczne,  d) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne,  e) ścieżki rowerowe,  f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,  g) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 Kw, z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego;</p> <p><b>3) wskaźniki urbanistyczne:</b>  a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 70% powierzchni działki lub terenu,  b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 15% powierzchni działki lub terenu,  c) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 kondygnacji,  d) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;</p> <p><b>4) standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:</b>  a) utrzymanie istniejącej zabudowy (z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy),  b) zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,  c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.</p>	<p>3) a), b), d);  4) b), c);  <b>w pozostałych zakresach: nie dotyczy /niesprzeczne.</b></p>
<p><b>MW1, ZP, U, KDZ, KDL, KK, obszary o szczególnych warunkach zagospodarowania - INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA</b></p>	
<p><b><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW1)</u></b></p>	
<p>1) podstawowe kierunki przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p><b>2) dopuszczalne kierunki przeznaczenia:</b>  a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,  b) zabudowa usługowa o znaczeniu lokalnym, realizowana w budynkach niemieszkalnych na wydzielonych działkach bez funkcji mieszkalnej lub w parterach budynków mieszkalnych,  c) zabudowa gospodarcza, garaże,  d) zielen urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,  e) parkingi,  f) drogi publiczne,  g) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne,  h) ścieżki rowerowe,  i) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;</p>	<p><b>spełnione w zakresie:</b>  2) d), f), g)-i);  3) b);  4) c);  <b>w pozostałych zakresach: nie dotyczy /niesprzeczne.</b></p>





<p><b>3) wskaźniki urbanistyczne:</b></p> <p>a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki lub terenu,  b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki lub terenu,  c) wysokość zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· budynki mieszkaniowe jednorodzinne: nie więcej niż 3 kondygnacje,</li> <li>· budynki mieszkaniowe wielorodzinne: nie więcej niż 6 kondygnacji,</li> <li>· budynki usługowe: nie więcej niż 6 kondygnacji,</li> </ul> <p>d) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;</p> <p><b>4) standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,  b) zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,  c) <b>zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,</b>  d) zakaz przeznaczania pod zabudowę ogólnodostępnych terenów osiedlowych służących rekreacji codziennej,  e) dopuszcza się możliwość przeznaczenia wyższych kondygnacji budynków usługowych na cele mieszkalne,  f) działalności usługowe nie mogą powodować uciążliwości wobec funkcji mieszkaniowej,  g) dopuszcza się możliwość rozbudowy lub budowy nowych zespołów garaży wielostanowiskowych, realizowanych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz wymogów ładu przestrzennego i estetyki.</p>	
<p><b>Tereny zabudowy usługowej (U)</b></p>	
<p>1) podstawowe kierunki przeznaczenia: zabudowa usługowa, w tym m.in. gastronomia, handel, rzemiosło, drobna wytwórczość, usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji;</p> <p><b>2) dopuszczalne kierunki przeznaczenia:</b></p> <p>a) <b>zieleni urządzone z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,</b>  b) parkingi,  c) drogi publiczne,  d) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne,  e) ścieżki rowerowe,  f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,  g) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 Kw, z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego;</p> <p><b>3) wskaźniki urbanistyczne:</b></p> <p>a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 70% powierzchni działki lub terenu,</p>	<p style="text-align: center;">spełnione w zakresie: 2) a), c), d)-f); 3) a)-b); 4) c), w pozostałych zakresach: nie dotyczy /niesprzeczne.</p>



<p><b>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 15% powierzchni działki lub terenu,</b>  c) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 kondygnacji,  d) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;</p> <p><b>4) standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:</b>  a) utrzymanie istniejącej zabudowy (z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,  b) zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,  c) <b>zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.</b></p>	
<p><b><u>Tereny zieleni urządzonej (ZP)</u></b></p>	
<p><b>1) podstawowe kierunki przeznaczenia: zieleń urządzona obejmująca parki, zieleńce i skwery;</b></p> <p><b>2) dopuszczalne kierunki przeznaczenia:</b>  a) zabudowa usługowa, w szczególności związana z usługami gastronomii, kultury, rekreacji i sportu, obejmująca ponadto obiekty małej architektury, niezbędne dojazdy i parkingi; grunty przeznaczone pod zabudowę nie mogą stanowić więcej niż 10% ogólnej powierzchni terenu zieleni urządzonej,  b) parkingi,  c) <b>drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne,</b>  d) <b>ścieżki rowerowe,</b>  e) <b>sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;</b></p> <p>3) wskaźniki urbanistyczne:  a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 10% powierzchni działki lub terenu,  b) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje,  c) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;</p> <p><b>4) standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:</b>  a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,  b) <b>zakaz realizacji zabudowy innej niż funkcjonalnie związanej z podstawową funkcją terenu lub ją uzupełniającą i wzbogacającą,</b>  c) tereny zieleni urządzonej podlegające ochronie konserwatorskiej (Park Miejski, Park Górnik) należy kształtować z uwzględnieniem uwarunkowań i wytycznych konserwatorskich.</p>	<p style="text-align: center;">spełnione w zakresie 1); 2) c)-e); 4) b), <b>w pozostałych zakresach: nie dotyczy /niesprzeczne.</b></p>
<p><b><u>Tereny komunikacji (KP, KDGP, KDGPp, KDG, KDGP, KDZ, KDZp, KDL, KK)</u></b></p>	
<p><b>Tereny komunikacji obejmują istniejący oraz projektowany układ komunikacyjny dróg tworzących podstawowy układ drogowy miasta oraz główne parkingi i tereny garaży:</b>  1) teren parkingów i garaży (KP);  2) tereny drogi publicznej klasy główna ruchu przyspieszonego (KDGP);</p>	<p><b>nie dotyczy / niesprzeczne, oprócz 8) 6) – przebudowa ul. Kapicy, zjazd na teren inwestycji, 9) –</b></p>





<p>3) tereny drogi publicznej klasy główna ruchu przyspieszonego – projektowana (KDGPp);</p> <p>4) tereny drogi publicznej klasy główna (KDG);</p> <p>5) tereny drogi publicznej klasy główna – projektowana (KDGP);</p> <p><b>6) tereny drogi publicznej klasy zbiorcza (KDZ);</b></p> <p>7) tereny drogi publicznej klasy zbiorcza – projektowana (KDZp);</p> <p>8) tereny drogi publicznej klasy lokalna (KDL);</p> <p><b>9) teren kolejowy (KK).</b></p> <p>Przebiegi planowanych dróg mogą ulec skorygowaniu (uściśleniu) na dalszych etapach prac analitycznych i realizacyjnych, w tym poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów projektowanych dróg wyznaczenie przeznaczenia, jako tereny rolne, leśne, zadrzewienia bez możliwości zabudowy.</p>	<p><b>budowa (przeście) przyłącza na terenie KK</b></p>
<p><b>Obszary o szczególnych warunkach zagospodarowania</b></p>	
<p>1) w granicach stref od cmentarza ograniczających możliwość zagospodarowania o szerokości 50 m określonych na rysunku studium ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;</p> <p><b>2) w granicach stref od cmentarza ograniczających możliwość zagospodarowania o szerokości 150 m i 500 m wskazanych na rysunku studium ustala się zakaz realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć.</b></p>	<p><b>nie dotyczy - niesprzeczne w zakresie 1), spełniono w zakresie 2)</b></p>

Planowana inwestycja **nie jest sprzeczna** z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, ponieważ na terenie gminy Siemianowice Śląskie do tej pory nie został utworzony park kulturowy.

- 2.13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Art.17 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. 2018.1496)

**ad 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:**

**1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;**

- inwestycja spełnia ten warunek, projektowana zabudowa ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. księdza Jana Kapicy **oraz ul. księdza Pawła Lubiny**, w ramach przedsięwzięcia przewiduje się realizację drogi dojazdowej **(na fragmentach działek nr 3589/222, 3590/222, 3592/222, 3205/225 obręb 53 – własność: Skarb Państwa)**, umożliwiającej zjazd z ~~drogi publicznej~~ **dróg publicznych** bezpośrednio na teren osiedla **(droga publiczna: ul. Ks. Jana Kapicy: działki nr 2206/220, 2218/245 obręb 53 – własność: Gmina Miasto Siemianowice Śląskie, zjazd poprzez działkę nr 3890/220 obręb 53 – własność: Gmina Miasto Siemianowice Śląskie oraz droga publiczna: ul. Ks. Pawła Lubiny: działki nr 3205/225, 3616/225 obręb 53 – własność: Skarb Państwa)** – przedstawiono na rysunku pt. Projekt Zagospodarowania Terenu (ZAŁĄCZNIK NR 3, rys. PZT) oraz zgodnie z otrzymanym Zaświadczeniem Zarządcy Dróg Publicznych o posiadaniu dostępu do drogi publicznej, pismo znak: RD.7230.4.24.2022 z dn. 18.07.2022 r. (ZAŁĄCZNIK NR 15), i pismem znak RD.7021.1.170.2023 z dn. 25.07.2023 r. Wydziału Infrastruktury Drogowej Urzędu Miasta Siemianowice





Śląskie o uzgodnieniu koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji kubaturowej (ZAŁĄCZNIK NR 16). Dostęp do drogi publicznej przedstawiono dodatkowo na planszy p.t. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ – DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ (ZAŁĄCZNIK NR 2).

**2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp 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 2023 r. poz. 537 i 1688);**

- inwestycja spełnia ten warunek, w ramach przedsięwzięcia przewiduje się pełne uregulowanie gospodarki wodno- ściekowej z dowiązaniem do istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie miasta Siemianowice, zgodnie z otrzymanymi Warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wod.-kan., pismo znak: TT/1118/266/22 z dn. 14.06.2022r. (ZAŁĄCZNIK NR 6), Warunkami technicznymi odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, pismo znak: TT/1505/366/22 z dn. 05.08.2022r. (ZAŁĄCZNIK NR 7), pismem PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. pismo znak: IZ09IN.2133.76.2023.SC z dn. 05.06.2023r. (ZAŁĄCZNIK NR 8).

**3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej;**

- inwestycja spełnia ten warunek, w ramach przedsięwzięcia przewiduje się podłączenie osiedla do istniejącej sieci elektroenergetycznej na terenie miasta Siemianowice, zgodnie z otrzymanymi Warunkami Tauron Dystrybucja S.A. w Gliwicach, Warunki Przyłączenia nr WP/078370/2022/O11R05 z dn. 2022-07-14 (ZAŁĄCZNIK NR 9)

Formę graficzną niniejszej analizy przedstawiono na rysunku pt. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z UZBROJENIEM TERENU (ZAŁĄCZNIK NR 18).

**ad 2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:**

**1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100.000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 roku publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778);**

- inwestycja spełnia ten warunek, najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości około 280 m od projektowanej zabudowy. ~~W ramach planowanej przebudowy skrzyżowania z ul. Kapicy będzie zaprojektowany również nowy przystanek z zatoczką w odległości około 65m od inwestycji - warunek spełniony;~~

Wykazanie spełnienia powyższych standardów przedstawiono w formie graficznej – rysunek pt. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z OŚWIATĄ I URZĄDZONYMI MIEJSCAMI WYPOCZYNKU I SPORTU, W MYŚL ART. 17 UST. 2 PKT 1 - ODLEGŁOŚCI OD PRZYSTANKÓW KOMUNIKACYJNYCH, SZKÓŁ I URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU (ZAŁĄCZNIK NR 19) oraz p.t. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z OŚWIATĄ I URZĄDZONYMI MIEJSCAMI WYPOCZYNKU I SPORTU, W MYŚL ART. 17 UST. 2 PKT 1 – ŚCIEŻKI DOJŚĆ PIESZYCH (ZAŁĄCZNIK NR 19A).

**2) w odległości nie większej niż 3.000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100.000 mieszkańców – 1.500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;**

- inwestycja spełnia ten warunek, najbliższa szkoła podstawowa znajduje się w odległości około 570 m od projektowanej zabudowy oraz zgodnie z otrzymanym Zaświadczeniem Prezydenta Miasta o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej (ZAŁĄCZNIK NR 5) – **warunek spełniony;**

Wykazanie planowanej ilości mieszkańców przedstawiono jako osobny dokument, zgodnie z wymogami Art. 17 ust. 9 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji





mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. 2018.1496), planowaną ilość mieszkań ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>. – WYLICZENIE ILOŚCI MIESZKAŃCÓW (ZAŁĄCZNIK NR 14).

Wykazanie spełnienia powyższych standardów przedstawiono w formie graficznej – rysunek pt. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z OŚWIATĄ I URZĄDZONYMI MIEJSCAMI WYPOCZYNKU I SPORTU, W MYŚL ART. 17 UST. 2 PKT 1 - ODLEGŁOŚCI OD PRZYSTANKÓW KOMUNIKACYJNYCH, SZKÓŁ I URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU (ZAŁĄCZNIK NR 19) oraz p.t. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z OŚWIATĄ I URZĄDZONYMI MIEJSCAMI WYPOCZYNKU I SPORTU, W MYŚL ART. 17 UST. 2 PKT 1 – ŚCIEŻKI DOJŚĆ PIESZYCH (ZAŁĄCZNIK NR 19A).

**ad 4. 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 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3.000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100.000 mieszkańców, 1.500 m;**

- inwestycja spełnia ten warunek, najbliższe tereny sportowo- rekreacyjne oraz parkowe znajdują się w bliskiej odległości od projektowanej zabudowy. Bezpośrednio od strony południowej projektowanego osiedla rozciąga się teren zielony - Skwer Laura, natomiast w odległości około 520 m (po drugiej stronie linii kolejowej) znajduje się Park Hutniczy. W bliskim sąsiedztwie, w odległości około 40 m od projektowanej zabudowy znajduje się kompleks sportowy Siemion. - **warunek spełniony;**

**Zgodnie z ZAŁĄCZNIKIEM NR 14, planowana ilość mieszkańców wynosi 1'078 osób.**

**W oparciu o Art. 7 ust. 7 pkt 13 w związku z Art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. Z 2024 r. poz. 195) wymagana powierzchnia urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, stanowi iloczyn planowanej ilości mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m<sup>2</sup>, w związku z powyższym wynosi ona 1'078 x 4m<sup>2</sup> = 4'312m<sup>2</sup>.**

**Wskazuje się, że powierzchnia Skweru Laura wynosi ok. 17'000m<sup>2</sup>, a powierzchnia Parku Hutnika wynosi 24'700m<sup>2</sup>, zatem oba te obszary spełniają powyższy warunek odrębnie jak i łącznie (wynosząc ok. 41'700m<sup>2</sup>).**

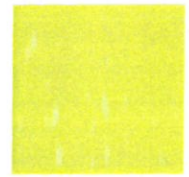
Wykazanie spełnienia powyższych standardów przedstawiono w formie graficznej – rysunek pt. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z OŚWIATĄ I URZĄDZONYMI MIEJSCAMI WYPOCZYNKU I SPORTU, W MYŚL ART. 17 UST. 2 PKT 1 - ODLEGŁOŚCI OD PRZYSTANKÓW KOMUNIKACYJNYCH, SZKÓŁ I URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU (ZAŁĄCZNIK NR 19) oraz p.t. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z OŚWIATĄ I URZĄDZONYMI MIEJSCAMI WYPOCZYNKU I SPORTU, W MYŚL ART. 17 UST. 2 PKT 1 – ŚCIEŻKI DOJŚĆ PIESZYCH (ZAŁĄCZNIK NR 19A).

**4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:**

**1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;**

- inwestycja spełnia ten warunek, projektowany udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyniesie ~~30,81%~~ **29,48%** powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, w tym:

- pow. trawników jako 100% = ~~ok. 9'822,2 m<sup>2</sup>~~, **ok. 9'877,2 m<sup>2</sup>**,
- pow. terenów zielonych nad garażami jako 50% = **ok. 3'128,5 m<sup>2</sup>**,
- pow. min. 30% placów zabaw = **ok. 100,1 m<sup>2</sup>**,
- pow. 20% miejsc rekreacyjnych = **ok. 31,2 m<sup>2</sup>**,



co razem stanowi ~~ok. 13'082m<sup>2</sup> tj. ok. 29,48%~~, **ok. 13'137m<sup>2</sup> tj. ok. 29,6%**.

W kwestii zapewnienia dostępu do ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – zapewniono dostęp, jak opisano w komentarzu do punktu 4c poniżej - **warunek spełniony;**

**2) minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.**

- inwestycja spełnia ten warunek, projektowana liczba miejsc postojowych wyniesie:

- na lokal mieszkalny: 1,5 miejsca parkingowe zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Liczba planowanych lokali mieszkalnych:

- minimalna: 655,
- maksymalna: 663.

Liczba miejsc postojowych na lokale mieszkalne:

- przy minimalnej założonej ilości lokali mieszkalnych: **984 (nie mniej niż 983)**
- przy maksymalnej założonej ilości lokali mieszkalnych: **996 995 (nie mniej niż 995).**

- na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług: nie mniej niż 3 miejsca parkingowe

Planowana powierzchnia użytkowa usług: ok. 1'511 m<sup>2</sup>

Liczba miejsc postojowych dla usług: ok. ~~48~~ **46** (nie mniej niż 46)

RAZEM:

- przy minimalnej założonej ilości lokali mieszkalnych: ok. 1032 miejsca postojowe.
  - przy maksymalnej założonej ilości lokali mieszkalnych: ok. ~~1044~~ **1041** miejsca postojowe.
- **warunek spełniony;**

**4c. Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.**

- inwestycja spełnia ten warunek, zakłada się spełnienie wymogu poprzez korzystanie z terenów sportowo-rekreacyjnych oraz parkowych:

- bezpośrednio od strony południowej projektowanego osiedla rozciąga się teren zielony - Skwer Laura,
- w odległości około **520 m** (po drugiej stronie linii kolejowej) znajduje się Park Hutniczy,
- w odległości około **40 m** od projektowanej zabudowy znajduje się kompleks sportowy Siemion - **warunek spełniony;**

Wykazanie spełnienia powyższych standardów przedstawiono w formie graficznej – rysunek pt. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z OŚWIATĄ I URZĄDZONYMI MIEJSCAMI WYPOCZYNKU I SPORTU, W MYŚL ART. 17 UST. 2 PKT 1 - ODLEGŁOŚCI OD PRZYSTANKÓW KOMUNIKACYJNYCH, SZKÓŁ I URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU (ZAŁĄCZNIK NR 19) oraz p.t. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z OŚWIATĄ I URZĄDZONYMI MIEJSCAMI WYPOCZYNKU I SPORTU, W MYŚL ART. 17 UST. 2 PKT 1 – ŚCIEŻKI DOJŚĆ PIESZYCH (ZAŁĄCZNIK NR 19A).

**ad 6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:**

**1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;**

**oraz**

**ad. 7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w**





miejsowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie;

- w ramach inwestycji przewiduje się budynki 6-kondygnacyjne - przy ul. Jana Pawła II zlokalizowane są budynki 11-kondygnacyjne, odległość od budynku B6 to około **300 m.** – **warunek spełniony**;

Wykazanie spełnienia powyższych standardów przedstawiono w formie graficznej – rysunek pt. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI - WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (ZAŁĄCZNIK NR 20).

- 2.14. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca nie koliduje z inwestycjami, o których mowa w rozdziale 1 Art. 4. obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. 2018.1496) – inwestycje, o których mowa w pkt 1–13, mają pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi lub inwestycjami towarzyszącymi.

INWESTYCJE, 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,	<b>nie koliduje</b>
2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162, 1890 i 2029),	<b>nie koliduje</b>
3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1786, 1720 i 2029),	<b>nie koliduje</b>
4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2023 r. poz. 979 i 2029),	<b>nie koliduje</b>
5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2023 r. poz. 924, 1489, 1688, 1859 i 2029),	<b>nie koliduje</b>
6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 733 i 1688)	<b>nie koliduje</b>
7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1812 oraz z 2023 r. poz. 1890 i 2029),	<b>nie koliduje</b>
8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1484 oraz z 2023 r. poz. 595, 1688 i 1890),	<b>nie koliduje</b>
9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680, 1688 i 2029),	<b>nie koliduje</b>
10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2021 r. poz. 1644 oraz z 2023 r. poz. 1688),	<b>nie koliduje</b>
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),	<b>nie koliduje</b>
12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890),	<b>nie koliduje</b>
13) ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1687, 1688 i 2029)	<b>nie koliduje</b>



Wykazanie braku kolizji z powyższymi inwestycjami potwierdzono oświadczeniem – OŚWIADCZENIE INWESTORA, ŻE NIE ZACHODZI KOLIZJA LOKALIZACJI INWESTYCJI Z INWESTYCJAMI, O KTÓRYCH MOWA W ART. 4 PKT 1-12 OBOWIĄZUJĄCEJ USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 R. O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH (TEKST JEDNOLITY DZ.U. 2018.1496) (ZAŁĄCZNIK NR 4).

### 3. INNE – INFORMACJE DODATKOWE

#### 1. Przewiduje się możliwość etapowania przedsięwzięcia:

- Etap I – lipiec 2025 - lipiec 2027;
- Etap II - lipiec 2027 - lipiec 2029;
- Etap III - lipiec 2029 - lipiec 2031.
- Etap IV - lipiec 2031 - lipiec 2033.

W Etapie I zostaną zrealizowane 3 budynki wraz z zagospodarowaniem terenu wyznaczonego obszaru dla tego etapu oraz obszar dodatkowy z niezbędną podziemną infrastrukturą techniczną, konieczną do zapewnienia funkcjonowania całego docelowego zakresu inwestycji.

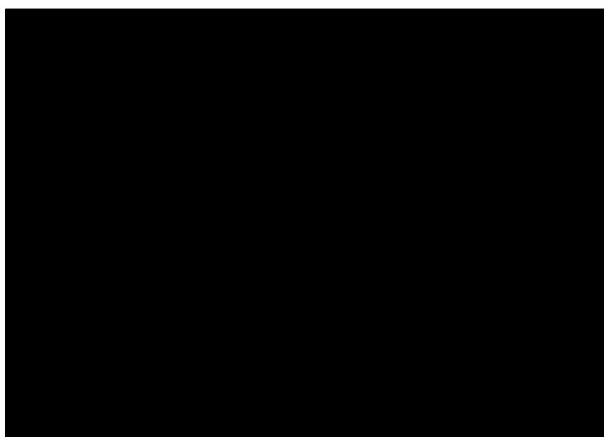
W pozostałych etapach powstaną po ok. 1-2 budynki mieszkalne wraz z pozostałą infrastrukturą techniczną przynależną do poszczególnych budynków oraz pozostałym zagospodarowaniem terenu.

Wszystkie wewnętrzne zakresy tras pieszych i kołowych, odcinki ścieżki rowerowej i inne elementy zagospodarowania terenu realizowane będą w ramach poszczególnych etapów.

Spójne połączenie docelowe tras komunikacji zostanie wykonane po realizacji całego zakresu inwestycji.

Docelowe wyznaczenie przez Inwestora ilości i zakresu poszczególnych etapów odbędzie się przed przystąpieniem do budowy.

Wykazanie powyższych założeń przedstawiono w formie graficznej – rysunek pt. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – PODZIAŁ NA ETAPY REALIZACJI INWESTYCJI (ZAŁĄCZNIK NR 3C).







Załączniki do wniosku zgodnie z Art. 7 ust. 7 obowiązującej ustawy o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – w 2 egzemplarzach + płyta CD:

<b>ZAŁĄCZNIK NR 1</b>	Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej) i granice obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 2</b>	ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ – DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ
<b>ZAŁĄCZNIK NR 3</b>	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
<b>ZAŁĄCZNIK NR 3A</b>	Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną spełnia warunki, o których mowa w Art. 5 obowiązującej 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 (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień – potwierdzonego za zgodność z oryginałem).
<b>ZAŁĄCZNIK NR 3B</b>	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – ZAKRES OBSZARÓW MPZP
<b>ZAŁĄCZNIK NR 3C</b>	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – PODZIAŁ NA ETAPY REALIZACJI INWESTYCJI
<b>ZAŁĄCZNIK NR 4</b>	Oświadczenie Inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w Art. 4 pkt. 1-12 (Specustawy).
<b>ZAŁĄCZNIK NR 5</b>	Zaświadczenie Prezydenta Miasta o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 6</b>	Warunki techniczne przyłączenia do sieci wod-kan, pismo znak: TT/1118/266/22 z dn. 14.06.2022r.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 7</b>	Warunki techniczne odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, pismo znak: TT/1505/366/22 z dn. 05.08.2022r.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 8</b>	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. pismo znak: IZ09IN.2133.76.2023.SC z dn. 05.06.2023 r.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 9</b>	Tauron Dystrybucja S.A. w Gliwicach, Warunki Przyłączenia nr WP/078370/2022/O11R05 z dn. 2022-07-14
<b>ZAŁĄCZNIK NR 10</b>	Ciepłownia Siemianowice Sp. z o.o., Warunki Przyłączenia, znak: L.dz. 302/OZS/22 z dn. 30.06.2022r.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 11</b>	Orange Polska S.A., Warunki Przyłączenia, nr pisma: TTDSIA.AM.211-5644/2024 z dn. 12.04.2024r.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 12</b>	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, pismo znak: RS.6220.0021.2023 z dn. 13 lutego 2024r.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 13</b>	Pełnomocnictwo – w przypadku ustanowienia pełnomocnika (oryginał lub urzędowo poświadczony odpis) wraz z dowodem uiszczenia stosownej opłaty
<b>ZAŁĄCZNIK NR 13A</b>	Dowód uiszczenia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo
<b>ZAŁĄCZNIK NR 14</b>	Wyliczenie ilości mieszkańców.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 15</b>	Zaświadczenie Zarządcy Dróg Publicznych o posiadaniu dostępu do drogi publicznej, pismo znak: RD.7230.4.24.2022 z dn. 18.07.2022 r.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 16</b>	Pismo znak RD.7021.1.170.2023 z dn. 25.07.2023 r. Wydziału Infrastruktury Drogowej Urzędu Miasta Siemianowice Śląskie o uzgodnieniu koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji kubaturowej
<b>ZAŁĄCZNIK NR 17</b>	Umowa drogowa, Porozumienie, pismo znak: ZO 130/24 AKD z dn. 20.05.2024r.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 18</b>	ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z UZBROJENIEM TERENU
<b>ZAŁĄCZNIK NR 19</b>	ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z OŚWIATĄ I URZĄDZONYMI MIEJSCAMI WYPOCZYNKU I SPORTU, W MYŚL ART. 17 UST. 2 PKT 1 - ODLEGŁOŚCI OD PRZYSTANKÓW KOMUNIKACYJNYCH, SZKÓŁ I URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU
<b>ZAŁĄCZNIK NR 19A</b>	ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z OŚWIATĄ I URZĄDZONYMI MIEJSCAMI WYPOCZYNKU I SPORTU, W MYŚL ART. 17 UST. 2 PKT 1 – ŚCIEŻKI DOJŚĆ PIESZYCH
<b>ZAŁĄCZNIK NR 20</b>	POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI - WYSOKOŚĆ ZABUDOWY
<b>ZAŁĄCZNIK NR 21</b>	KLAUZULA INFORMACYJNA