



Siemianowice Śląskie, 14.11.2022 r.

RR.6730.0003.2022

Szanowny Pan
Mariusz Puszczalo
MP Consulting & Management
Aleja Wojciecha Korfanteo 141A
40-154 Katowice

W nawiązaniu do wniesionego wniosku z dnia 8 listopada 2022 r. (wpływ do Urzędu: 8 listopada 2022 r.) o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji pn.: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną” przy ulicy Wróblewskiego/ul. Telewizyjnej w Siemianowicach Śląskich – OBSZAR B1 na działkach nr 4585/269, 4586/269, 4588/269, 4590/272, 4592/272, 4603/276, 4604/276, 4610/299, 4611/299 w obrębie ewidencyjnym 21 informuję, że wniosek nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), zwanej dalej „ustawą” i zawiera następujące braki formalne:

- 1) **brak określenia granic terenu objętego wnioskiem na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać (art. 7 ust. 7 pkt 1 ustawy).** Przedłożony do wniosku Załącznik nr 1 nie obejmuje obszaru na który inwestycja będzie oddziaływać. Brak również stosownego opisu w tym zakresie we wniosku. Ponadto granice terenu objętego wnioskiem jak i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać muszą zostać określone na kopii mapy zasadniczej;
- 2) **brak analizy powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu (art. 7 ust. 7 pkt 6 ustawy).** Dołączone warunki techniczne przyłączenia stanowią jedynie informację o możliwościach przyłączenia – nie stanowią natomiast informacji o powiązaniu inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu;
- 3) **brak określenia sposobu odprowadzania wód deszczowych z dróg, parkingów oraz chodników (art. 7 ust. 7 pkt 7 lit a ustawy);**
- 4) **brak wskazanego we wniosku pisma znak RH/W244/GS-MT/3/229512 z dnia 12 maja 2022 r. wydanego przez Tauron Ciepło.** Do wniosku dołączono pismo znak RH/W244/GS-MT/3/N/220823 z dnia 23 sierpnia 2022 r. wydane przez Tauron Ciepło;
- 5) **brak wskazania księgi wieczystej dla nieruchomości, obejmującej działkę nr 3456/314, w obrębie ewidencyjnym 21 (art. 7 ust. 8 ustawy);**
- 6) **brak wskazania księgi wieczystej dla nieruchomości, obejmujących działki nr 3456/314, 3454/299, 3455/299 w obrębie ewidencyjnym 21 oraz działkę nr 1 w obrębie ewidencyjnym 0002 (Bogucice-Zawodzie) (art. 7 ust. 9 ustawy);**
- 7) **brak wskazania księgi wieczystej dla nieruchomości, obejmujących działki nr 3456/314, 3454/299, 3455/299 w obrębie ewidencyjnym 21 oraz działkę nr 1**



- w obrębie ewidencyjnym 0002 (Bogucice-Zawodzie) (art. 7 ust. 10 ustawy);
- 8) **brak wykazania, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy w zakresie dostępu do drogi publicznej, tj. że inwestycja ma 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 (art. 7 ust. 7 pkt 12 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy).** Opis powinien zostać uściślony i powinien brzmieć np.: „dostęp do drogi publicznej pośredni poprzez drogę wewnętrzną”. Istotne jest, że szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m. Spełnienie tego warunku należy wykazać. Przedłożony do wniosku Załącznik nr 4 nie obejmuje całości drogi/dróg wewnętrznych przez które inwestycja ma być skomunikowana. Wnioskodawca nie wykazał rzeczywistej szerokości drogi/dróg wewnętrznych. We wniosku dostęp do drogi publicznej wykazano jako dostęp pośredni do ulicy Telewizyjnej poprzez drogę wewnętrzną przechodzącą przez część działki nr 4610/299 niewchodzącą w obszar inwestycji. Tak wykazany dostęp nie zapewni dostępu do drogi publicznej do ulicy Telewizyjnej, bowiem nie ma on z nią żadnego połączenia.
 - 9) **brak wykazania, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej (art. 7 ust. 7 pkt 12 w związku z art. 17 ust. 2 pkt 2 i ust. 3 ustawy).** Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2 ustawy, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia prezydenta miasta.
 - 10) **przedłożona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna nie jest podpisana przez osobę sporządzającą (art. 7 ust. 8 pkt 1 w związku z art. 6 ust. 4 ustawy).** Osoba sporządzająca koncepcję powinna potwierdzać autorstwo. Do wniosku dołączono jedynie zaświadczenie i decyzję stwierdzającą uprawnienia budowlane dla Pana Łukasza Homana. Brak jest natomiast informacji o tym, kto jest autorem koncepcji.
 - 11) **w przedłożonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej nie zawarto informacji w zakresie przebiegu dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 7 ust. 8 pkt 1 w związku z art. 6 ust. 2 pkt 3 ustawy).** Koncepcja nie zawiera takiej informacji. Wskazana informacja winna obejmować faktyczny przebieg dróg niezbędnych dla obsługi planowanej inwestycji.
 - 12) **w przedłożonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej nie zawarto informacji w zakresie etapowania realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 7 ust. 8 pkt 1 w związku z art. 6 ust. 2 pkt 3 ustawy).** Wskazanie takiej informacji jest wymagane przez ustawę. W przypadku braku etapowania należy taką informację zawrzeć w koncepcji.
 - 13) **brak dołączenia do wniosku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z ustawą 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 (art. 7 ust. 8 pkt 5 ustawy).** Zgodnie § 3 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć



mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się również przedsięwzięcia „nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1”. Obszar B1 i B2 osiąga progi określone w rozporządzeniu, tj. 0,5 ha.

Jednocześnie informuję, że uchwała Rady Miasta Siemianowic Śląskich nie może wprowadzić ograniczeń wynikających z art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 ustawy na nieruchomościach położonych w granicach administracyjnych miasta Katowice, bowiem wykraczałoby to poza jej kompetencje i właściwość miejscową. W związku z powyższym należy przeanalizować ponownie możliwość ujęcia we wniosku działki nr 1 w obrębie ewidencyjnym 0002 (Bogucice-Zawodzie) położonej w Katowicach.

W związku z powyższym, na podstawie art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących **wzywam do uzupełnienia wyżej wymienionych braków formalnych wniosku z dnia 8 listopada 2022 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji pn.: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną” przy ulicy Wróblewskiego/ul. Telewizyjnej w Siemianowicach Śląskich – OBSZAR B1 na działkach nr 4585/269, 4586/269, 4588/269, 4590/272, 4592/272, 4603/276, 4604/276, 4610/299, 4611/299 w obrębie ewidencyjnym 21 w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.**

Pouczenie

Zgodnie z art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nieusunięcie powyższych braków formalnych wniosku w określonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

Kopia: aa

Z up. PREZYDENTA MIASTA
PIERWSZY ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Agnieszka Gładysz

NACZELNIK
Wydziału Rozwoju Miasta

Magdalena Farcik-Nowa

INSPEKTOR
Wydziału Rozwoju Miasta

Ireneusz Banaczyk

Kontakt do osoby prowadzącej sprawę: Ireneusz Banaczyk, Wydział Rozwoju Miasta, tel. (32) 760 54 56