

Będzin, 20 października 2021 roku

**Inwestor:**

SMG ŚLĄSK sp. z o.o.  
ul. N. Barlickiego 2 B  
42-506 Będzin  
NIP: 6462932876

**Rada Miasta Czeladź**

za pośrednictwem:  
Burmistrza Miasta Czeladzi  
Urząd Miasta Czeladź  
41-250 Czeladź, ul. Katowicka 45

**Dotyczy: wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej w Czeladzi przy ulicy Francuskiej, stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 29/39, 29/49, 29/50, 29/51, 29/53, 29/54 oraz 29/57 (arkusz mapy 47, obręb Czeladź), dla której Sąd Rejonowy w Będzinie prowadzi księgę wieczystą nr KA1B/00060555/6**

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r., poz. 1496 z późn. zm.), zwana dalej Ustawą;

Na podstawie art. 7 ust. 1 w zw. z art. 7 ust. 6 Ustawy działając jako Inwestor występuję z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej szczegółowo opisanej poniżej, a także w załącznikach do wniosku.

**I. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;**

Granice terenu objętego wnioskiem przedstawione zostały na kopii mapy zasadniczej (załącznik nr 1 do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej).

Granice obszaru, na który Inwestycja będzie oddziaływać został ujęty na załączniku nr 2 do wniosku, tj. koncepcji zagospodarowania terenu.

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

Inwestor zakłada, że planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanych mieszkań wyniesie w granicach od 7000 m<sup>2</sup> do 8000 m<sup>2</sup>.

### **III. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;**

Inwestor zakłada, że planowana minimalna i maksymalna liczba projektowanych mieszkań wyniesie w granicach od 112 do 128 lokali mieszkalnych, w tym około 32-41 mieszkań o powierzchni użytkowej do 45 m<sup>2</sup> oraz około 80-87 mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 45 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>. Do wszystkich mieszkań będzie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych.

### **IV. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;**

Inwestor nie planuje przeznaczenia części inwestycji na działalność handlową lub usługową.

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

W związku z planowaną zabudową mieszkalną wielorodzinną teren istniejący wymaga przeprowadzenia prac rozbiórkowych, wycinki części drzew (porastająca teren roślinność ma charakter ruderalny i nie jest szczególnie wartościowa) oraz zmian przebiegu istniejącego uzbrojenia terenu w media. Prace rozbiórkowe będą polegać na likwidacji istniejącego słupa elektrycznego ( w oparciu o warunki wydane przez Tauron Dystrybucja- w załączniku), istniejących betonowych fundamentów na których oparta jest konstrukcja nieczynnego ciepłociągu wraz z rozbiórką ciepłociągu.

Przewiduje się wycinkę części drzew- takich egzemplarzy, które wchodzą w kolizję z planowaną zabudową i nasadzenie nowych. W związku z kolizją z planowaną zabudową, zostanie przełożony fragment istniejącej instalacji kanalizacji sanitarnej.

Do budynków zostanie doprowadzona nowa instalacja elektryczna, kanalizacji sanitarnej, wodociągowej oraz sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami zapewniania mediów i przyłączone do istniejących sieci. Instalacja deszczowa z budynków będzie doprowadzona do projektowanych zbiorników retencyjnych.

Dojazd do budynków będzie poprowadzony od ul. Francuskiej. Dodatkowo wyjazd z nieruchomości dla celów pożarowych (droga pożarowa) będzie prowadzić do ul. Trznadla przez teren należący do Spółdzielni Mieszkaniowej Saturn w Czeladzi. Inwestor uzyskał wstępną zgodę na poprowadzenie drogi pożarowej przez sąsiedni teren. Elementy do likwidacji oraz przebieg instalacji zaznaczono na projekcie zagospodarowania terenu (załącznik nr 2 do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej).

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

Zgodnie z otrzymanymi zapewnieniami dostaw dla uzbrojenia terenu w media zostaną wykonane nowe instalacje umożliwiające zasilanie nowopowstałych obiektów o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Planowany przebieg tras instalacji wskazano na projekcie zagospodarowania terenu (załącznik nr 2 do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej). Wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane na terenie nieruchomości.

Wszystkie media zostaną poprowadzone w drodze wewnętrznej o szerokości 6 metrów zlokalizowanej przy granicy południowej przedmiotowych działek.

Zgodnie z uzyskanymi zapewnieniami mediów istnieje możliwość:

- a) podłączenia się do sieci wodociągowej w celu zaopatrzenia planowanej zabudowy w wodę do celów gospodarczych (na podstawie pisma z dnia 8 września 2020 r., nr ET.4230.95.2020.A.M., wydanego przez Czeladzkie Wodociągi sp. z o.o. - wykaz uzgodnień do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej);
- b) odprowadzenia ścieków do istniejącej sieci kanalizacji (na podstawie pisma z dnia 8 września 2020 r., nr ET.4230.95.2020.A.M., wydanego przez Czeladzkie Wodociągi sp. z o.o. - wykaz uzgodnień do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej);
- c) dostawy energii elektrycznej dla planowanej inwestycji (na podstawie oświadczenia z dnia 9 września 2021 r. wydanego przez Tauron Dystrybucja S.A. - wykaz uzgodnień do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej);
- d) zaopatrzenia w ciepło planowanej nieruchomości (na podstawie oświadczenia wydanego przez Tauron Ciepło sp. z o.o. z dnia 20 września 2021 r. - wykaz uzgodnień do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej).

## **VII. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej;**

### **1. Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów;**

Planowana inwestycja będzie zaopatrzona w wodę na cele bytowe z istniejącej sieci wodociągowej fi 200 zlokalizowanej przy ul. Francuskiej. Sieć ta jest własnością Spółki Czeladzkie Wodociągi sp. z o.o. Przewiduje się zapotrzebowanie wody na cele socjalno-bytowe: max sekundowe - 6 dm<sup>3</sup>/s, max dobowe - 35 m<sup>3</sup>/d oraz na cele przeciwpożarowe: max sekundowe - 10 dm<sup>3</sup>/s.

Odprowadzenie ścieków z terenu może odbywać się do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej fi500/fi500, będącej własnością Spółki Czeladzkie Wodociągi sp. z o.o. Przewiduje się ilość odprowadzanych ścieków bytowych: max sekundowe - 15 dm<sup>3</sup>/s, max dobowe - 35 m<sup>3</sup>/d, natomiast wód opadowych i roztopowych: max sekundowe - 140 dm<sup>3</sup>/s, max dobowe - 126 m<sup>3</sup>/d.

Wody opadowe i roztopowe będą gromadzone w zbiornikach retencyjnych na terenie przedmiotowej inwestycji. Nagromadzona woda będzie rozsączana do gruntu, wykorzystywana do podlewania terenów zielonych i celów komunalnych.

Planowana inwestycja będzie zaopatrzona w ciepło z sieci będącej własności Tauron Ciepło sp. z o.o. Przewiduje się zapotrzebowanie na ciepło wynoszące 1.054 MW

Dla zapewniania budynkom i terenowi energii elektrycznej zostanie wykonana instalacja o mocy przyłączenia 180kW.

Miejsce wpięcia oraz przebieg planowanych tras instalacji wskazano na projekcie zagospodarowania terenu (załącznik nr 2 do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej).

Dla planowanej inwestycji zapewniono 174 miejsc postojowych dla samochodów:

- na terenie inwestycji - 88 miejsc wykonanych z nawierzchni ażurowej, w tym 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych,

- w garażu podziemnym - 86 miejsc.

Dla planowanej inwestycji zapewniono stojaki na rowery w ilości 20 miejsc.

Odpady komunalne będą składowane w specjalnie zaprojektowanych wiatach, w których będą umieszczone kontenery do segregowania odpadów. Wiaty będą posiadać ściany i będą zadaszone. Planowane są dwa miejsca do gromadzenia odpadów, dostępne z drogi wewnętrznej.

## **2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych;**

Bilans terenu dla planowanej zabudowy i terenów:

powierzchnia działki	14 530,00 m <sup>2</sup> / 100%,
powierzchnia zabudowy	2 692,00 m <sup>2</sup> / 18,53%,
-SEGMENT "A"	673,00 m <sup>2</sup> ,
-SEGMENT "B"	673,00 m <sup>2</sup> ,
-SEGMENT "C"	673,00 m <sup>2</sup> ,
-SEGMENT "D"	673,00 m <sup>2</sup> ,
powierzchnia utwardzona	3 055,00 m <sup>2</sup> /21,02%,
chodniki w parku	623,00 m <sup>2</sup> /4,29 %,
drogi, chodniki, schody, pochylnie	2 397,00 m <sup>2</sup> /16,50 %,
parkingi (geokrata 97%zielona)	35,00 m <sup>2</sup> /0,23 %,
powierzchnia biologicznie czynna	8 783,00 m <sup>2</sup> / 60,45%.

Inwestor planuje budowę czterech spójnych wizualnie budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną, małą architekturą, zielenią oraz drogami wewnętrznymi i parkingami. Mając na uwadze fakt, iż lokalizacja inwestycji znajduje się na terenie objętym pośrednią ochroną konserwatorską projekt umiejętnie wpisuje projektowane osiedle w historyczną przestrzeń miasta. Wśród wytycznych konserwatorskich dla opisywanego obszaru znajdują się m.in. podniesienie standardu życia mieszkaniowego, uporządkowanie i zagospodarowanie otoczenia zabytkowych obiektów, zachowanie i rewaloryzacja towarzyszącej zespołom mieszkaniowym zieleni (dot. parku przy ul. Sikorskiego oraz zespołów zieleni przy ul. Nowopogońskiej), niedopuszczenie do dalszej ekspansji współczesnej zabudowy w obrębie dzielnicy naruszającej jej historyczny charakter.

Planowana inwestycja dostarczając nowoczesne mieszkania z pełną infrastrukturą ( w tym urządzonym terenem zielonym) wpisuje się w założenie podniesienia standardu życia mieszkaniowego oraz uporządkowanie aktualnego ruderalnego otoczenia zabytkowych obiektów, także poprzez likwidację nieczynnego ciepłociągu oraz niewspółgrającego z okoliczną zabudową mieszkaniową słupa wysokiego napięcia. Projektowane budynki swoimi kształtami, gabarytami, elewacją nawiązują do otaczających je zabytkowych budynków, nie zakłócając sąsiadującej z nieruchomością historycznej zabudowy, lecz tworząc dla niej spójne tło.

Dostępność do prywatnych ogródków z mieszkań zlokalizowanych na parterze również nawiązuje do historycznej zabudowy wzdłuż ulicy Francuskiej i 3 Kwietnia.

Budynki o 4 kondygnacjach naziemnych (mieszkania) i 1 kondygnacji podziemnej (garaż) usytuowane będą dłuższymi bokami równolegle do granicy wschodniej i zachodniej działki, odległość od granicy działki od 4,0m do 49,0m. Budynki będą oddalone od siebie o 17,6m.

Do każdego budynku zapewniony jest dostęp z terenu za pomocą schodów zewnętrznych oraz pochylni przystosowanej dla osób niepełnosprawnych.

Parter budynków przeznaczony będzie jako główne wejście do budynków oraz na mieszkania. Każde z mieszkań na parterze będzie posiadało prywatny ogródek, dostępny bezpośrednio z mieszkania. Na terenie przedmiotowych ogródków planowane jest nasadzenie nowych drzew lub pozostawienie istniejących, tak aby na każdy ogródek przypadało przynajmniej jedno drzewo. Na kondygnacji 2-3 zaprojektowano mieszkania z balkonami, natomiast na 4 kondygnacji mieszkania posiadają tarasy.

Dla zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych planuje się budowę garaży podziemnych pod każdym budynkiem z wjazdem i wyjazdem od strony południowej skomunikowane bezpośrednio z projektowaną drogą wewnętrzną. Dodatkowo planuje się zaprojektowanie miejsc parkingowych naziemnych zlokalizowanych wzdłuż drogi wewnętrznej oraz stojaków na rowery przy każdym budynku.

Planowana inwestycja dąży do maksymalizacji terenów zielonych, zaczynając od wydzielenia miejsc postojowych za pomocą geokraty, przeznaczenia całego terenu pomiędzy budynkami na prywatne ogródki, a kończąc na zaprojektowaniu od strony zachodniej ogólnodostępnego parku. Na terenie przedmiotowego parku planuje się zachowanie części istniejącej zieleni, uzupełnionej przez nasadzenia zastępcze przy zastosowaniu bardziej wartościowych gatunków oraz zaprojektowanie stref wypoczynku dla okolicznych mieszkańców wraz z placem zabaw. W związku z planowaną budową nastąpi konieczność częściowej wycinki drzew. Porastająca nieruchomość roślinność nie przedstawia szczególnej przyrodniczej wartości. Nie stanowi zieleni urządzonej. Mimo to zabudowę zaplanowano tak, aby w jak najmniejszym stopniu naruszyć szatę roślinną i jednocześnie dając możliwość przesadzenia istniejących drzew i nasadzenia nowych. Zieleni będzie stanowić mocny walor estetyczny i praktyczny oraz nada charakter tej nieruchomości.

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu w formie graficznej została przedstawiona w załącznikach i rysunkach do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

### **3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko;**

Charakterystyczne parametry techniczne dotyczące projektowanej Inwestycji:

Wysokość: 12,75 m  $\pm 20\%$

Geometria dachu: dach płaski

Nachylenie dachu: 3%-6%

Szerokość elewacji: 36,80 m  $\pm 20\%$

Szerokość elewacji frontowej: 18,29 m  $\pm 20\%$

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w otoczeniu zieleni istniejącej. W związku z budową planuje się częściową wycinkę drzew kolidujących z zabudową. Powierzchnia zabudowy stanowić będzie jedynie 18% powierzchni działki przy zachowaniu 60% terenów biologicznie czynnych. Wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,93, a wysokość budynków 13 m.

Wody opadowe oraz roztopowe będą rozprowadzone po terenie nieruchomości, częściowo kierowane do zbiorników retencyjnych i na tereny zielone. Zabudowa będzie zaopatrzona w wodę z wodociągu miejskiego. Planowana zabudowa wraz z infrastrukturą techniczną nie będą powodować zaburzeń w warunkach wodnych terenu oraz zanieczyszczać gleby. Odpady będą gromadzone i segregowane w kontenerach i wywożone na wysypisko śmieci komunalnych.

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

Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na nieruchomości stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 29/39, 29/49, 29/50, 29/51, 29/53, 29/54 oraz 29/57 (arkusz mapy 47, obręb Czeladź) dla której Sąd Rejonowy w Będzinie prowadzi księgę wieczystą nr KA1B/00060555/6.

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

Nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej miałyby wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy stanowią:

1. działki o numerach ewidencyjnych 29/39, 29/49, 29/50, 29/51, 29/53, 29/54 oraz 29/57 (arkusz mapy 47, obręb Czeladź), dla której Sąd Rejonowy w Będzinie prowadzi księgę wieczystą nr KA1B/00060555/6 - lokalizacja inwestycji wraz z drogami wewnętrznymi, sieciami uzbrojenia terenu i przyłączeniem kanalizacyjnym,
2. działka o numerze 23/89 (arkusz mapy 47, obręb Czeladź), dla której Sąd Rejonowy w Będzinie prowadzi księgę wieczystą nr KA1B/00037136/3 - połączenie projektowanej drogi wewnętrznej z istniejącą drogą osiedlową dla celów pożarowych,
3. działki o numerze ewidencyjnym 7/4 (arkusz mapy 47, obręb Czeladź) - miejsce planowanego przyłączenia do sieci elektrycznej i wodociągowej;

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

Sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą nie wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących lub obszary kolejowe.

Sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga wkroczenia w teren dróg publicznych. Dotyczy to nieruchomości:

1. działki o numerze ewidencyjnym 7/4 (arkusz mapy 47, obręb Czeladź) - miejsce planowanego przyłączenia do sieci elektrycznej, ciepłowniczej i wodociągowej;

**XI. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;**

Obowiązujący plan miejscowy dla tej nieruchomości został uchwalony Uchwałą NR XVI/183/2019 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 23 października 2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ul. Wiejską, ul. Nowopogońską, nasypem kolejowym, granicą administracyjną z miastem Sosnowiec, drogą KDG oznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Czeladź.

Planowana inwestycja będzie zabudową mieszkalną wielorodzinną, zatem nie spełnia zapisów planu miejscowego zgodnego z przeznaczeniem terenu o symbolu S.4.8IE- teren infrastruktury technicznej oraz częściowo S.4.1ZP – teren przeznaczony na zieleń urządzoną.

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

1. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących planowana inwestycja może być realizowana niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: plan miejscowy), pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (dalej: studium) oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Niniejsze analiza odwołuje się do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladzi przyjętego uchwałą Nr XXV/336/2016 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 maja 2016 r. Nie zachodzą przesłanki do odnoszenia się do uchwały o utworzeniu parku kulturowego, ponieważ obszar planowanej inwestycji nie jest objęty taką uchwałą.

Studium w ramach kierunków zagospodarowania przestrzennego, w obszarze objętym planowaną inwestycją, wyznacza obszary:

- E11MU - rozmieszczenia funkcji mieszkaniowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- E18ZM - systemu zieleni miejskiej.

Dla obszaru E11MU studium zakłada m.in. przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową niską (budynki mieszkalne do 4 kondygnacji nadziemnych), określając dla tej zabudowy wskaźniki urbanistyczne wraz z dopuszczeniem 30% tolerancji w stosunku do wartości danego wskaźnika. Uwzględniając zakładaną tolerancję, poszczególne wskaźniki kształtują się następująco:

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,52;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ma być na poziomie nie mniejszym niż 35%;
- maksymalna wysokość zabudowy może wynieść 16 m i 4 kondygnacje (po zaokrągleniu w górę wyniku zastosowanej 30% tolerancji, który dokładnie wynosi odpowiednio 15,6 m i 3,9 kondygnacji);
- minimalny procentowy udział powierzchni terenów przeznaczonych na zieleń osiedlową w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejsza niż 14%.

Intensywność zabudowy zdefiniowano w studium jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym nie wyjaśniono, czy powierzchnia całkowita odnosi się jedynie do powierzchni zabudowy budynkami, czy do powierzchni całkowitej budynków. Według ustaleń obowiązującego planu miejscowego (uchwała Nr XVI/183/2019 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 23 października 2019 r.), którego ustalenia mają być zgodne z ustaleniami studium (za art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), stosowne wskaźniki należy rozumieć jako (cytat): wskaźnik intensywności zabudowy – który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych istniejących i projektowanych budynków do całkowitej powierzchni działki budowlanej; wskaźnik powierzchni zabudowy – który wyraża procentowy udział powierzchni zabudowanej łącznie z wszystkimi obiektami istniejącymi i projektowanymi do powierzchni działki budowlanej (za definicjami obowiązującego planu miejscowego). Analiza ustaleń obowiązującego planu miejscowego potwierdza, że określony

w studium wskaźnik intensywności zabudowy odpowiada raczej wskaźnikowi powierzchni zabudowy, niż ustalonym w planie wskaźnikowi intensywności zabudowy – przykładowo dla terenów mieszkaniowych ustalonych w obowiązującym planie miejscowym, w otoczeniu obszaru planowanej (zgodnie z niniejszym wnioskiem) inwestycji mieszkaniowej, maksymalny wskaźnik intensywności ustalony jest na poziomie: 1,8 (teren S4.3MW), 2,5 (teren S4.6MW), 1,4 (teren S4.26MW).

Dodatkowo studium określa dla obszarów MU zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych na poziomie 1 miejsce na 1 mieszkanie.

Dla obszaru E18ZM studium zakłada m.in. przeznaczenie w formie zieleni urządzonej: parki, ogrody, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, określając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki inwestycyjnej na poziomie 85%, a uwzględniając możliwą 30% tolerancję, udział PBC może wynieść nie mniej niż 60%.

Należy podkreślić, iż ustalone w studium wskaźniki urbanistyczne określono jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (strona 84 dokumentu) – planowana inwestycja nie jest realizowana w ramach lub na podstawie ustaleń planu miejscowego, co może prowadzić do interpretacji, iż zgodności z tymi wytycznymi nie dotyczy realizacji inwestycji na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Istotny jest również fakt, że przewidziana w ustawie niesprzeczność inwestycji mieszkaniowej z ustaleniami studium oznacza mniejszy stopień związania, niż w przypadku badania zachowania zgodności ze studium czy udowodnienia nienaruszalności ustaleń studium, co jest wymagane jedynie w procedurze sporządzania planu miejscowego na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (za orzecznictwem np. wyroków NSA z: 24 stycznia 2018 r. II OSK 1429/17, 5 stycznia 2019 r. II OSK 2545/17, 30 lipca 2019 r. II OSK 1794/18, 17 października 2019 r. II OSK 2525/18). Ponadto sformułowanie „sprzeczny” oznacza (za Słownikiem Języka Polskiego, <https://sjp.pwn.pl/slowniki/sprzeczny.html>): „wzajemnie się wykluczający, niezgodny z czymś”, a synonimy słowa „sprzeczny” to m.in.: przeciwstawny, odwrotny, przeciwny, rozbieżny, nieprzystawalny.

Analizując planowaną inwestycję mieszkaniową, można uznać, że nie tylko jest niesprzeczna ze studium, ale znaczna jej część zachowuje z nim pełną zgodność.

W obrębie obszaru E11MU znajduje się część inwestycji, o powierzchni ok. 7 533 m<sup>2</sup>, związana z usytuowaniem budynków mieszkalnych „C” i „D” wraz z dojazdami, parkingami, dojściami i zielenią (dotyczy w całości działek nr 29/39, 29/49, 29/50, 29/51, 29/57). W tym przypadku zgodność zachowana jest zarówno na poziomie przeznaczenia terenu pod niską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jak i wskaźników urbanistycznych, w tym utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 35% i zabudowania budynkami powierzchni nie większej niż 20%, przy intensywności zabudowy na poziomie ok. 0,95 (dużo mniejszej niż ustalenia obowiązującego planu miejscowego dla sąsiednich terenów), zapewniając parkingi co najmniej w stosunku 1 miejsce na 1 mieszkanie.

W obrębie obszaru E18ZM znajduje się część inwestycji, o powierzchni ok. 2 855 m<sup>2</sup>, przewidzianej jako urządzonej teren zieleni, o charakterze przestrzeni ogólnodostępnej, służącej nie tylko nowym mieszkańcom, ale także już zamieszkujących na sąsiednich osiedlach (część działek nr 29/53 i 29/54). Również w tym przypadku zgodność zachowana jest zarówno na poziomie przeznaczenia terenu, które wpisuje się w określoną w studium kategorię zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom budowlanym, jak i zastosowania wskaźników urbanistycznych, zwłaszcza w zakresie utrzymania poziomu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie wyższym niż minimalne 60%.

W obrębie obszaru E18ZM znajduje się też część inwestycji, o powierzchni ok. 4 142 m<sup>2</sup>, związana z usytuowaniem budynków mieszkalnych „A” i „B” wraz z dojazdami, parkingami,

dojściami i zielenią (część działek nr 29/53 i 29/54) – brak w tym przypadku zgodności ze studium.

Mimo iż część zabudowy mieszkaniowej planowana jest na obszarze przewidzianym w studium pod zieleń (E18ZM), to nie zachodzi jednoznaczna podstawa do stwierdzenia sprzeczności całej planowanej inwestycji ze studium. Część inwestycji, związana z usytuowaniem budynków „A” i „B”, uwzględniając różnicę między pojęciami „zgodność” i „niesprzeczność”, nie prowadzi do odmiennego i przeciwnego (sprzecznego) kształtowania zabudowy i zagospodarowania niż ogólne kierunki przeznaczenia określone w studium dla tego rejonu dzielnicy. Nie dochodzi też do rozbieżnego i konfliktowego (sprzecznego) rozwoju w stosunku do terenów otaczających, a tym samym w odniesieniu do celów rozwoju przewidzianych w studium. Inwestycja polegająca na realizacji niskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o charakterze zbliżonym do istniejącej zabudowy otaczającej, wpisuje się w zakładaną w studium docelową strukturę funkcjonalno-przestrzenną dzielnicy Piaski. Skala zainwestowania na całym obszarze planowanej inwestycji, jest istotnie mniejsza niż przewidziana, według ustaleń obowiązującego planu miejscowego, na sąsiednich terenach mieszkaniowych. Spełnione są więc ogólne cele studium, zakładające dla jednostki „E – Piaski” (strona 82 dokumentu) m.in.: możliwość uzupełnienia istniejących zespołów mieszkaniowych po zachodniej i wschodniej stronie ul. Nowopogońskiej na niezabudowanych terenach, a także zachowanie istniejących elementów zieleni miejskiej oraz tworzenie systemu z uwzględnieniem ciągłości funkcji bioklimatycznej. Planowana inwestycja wpisuje się w realizację celu związanego z uzupełnieniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Natomiast w obszarze planowanej inwestycji nie znajdują się istniejące elementy zieleni miejskiej (rozumianej jako użytkowane tereny zieleni publicznej), które wymagałyby zachowania – obszar objęty inwestycją stanowi własność prywatną, a nie miejską (gminną). W obrębie dzielnicy Piaski znajdują się inne istniejące tereny zieleni wskazane w studium do ochrony, zwłaszcza Park Mickiewicza i Park „Prochownia”, które pełnią funkcje rekreacyjne, wypoczynkowe i klimatyczne, zapewniając odpowiednią jakość życia mieszkańców. Nie mniej planowana inwestycja przewiduje wysoki udział terenu zieleni urządzonej (blisko 20% powierzchni obszaru inwestycji), która może mieć docelowo charakter ogólnodostępny, oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (ok. 60% powierzchni obszaru inwestycji), utrzymującej funkcje bioklimatycznej na poziomie ustalonym w studium. Teren zieleni przewidziany jest w zachodniej części obszaru, wpisując się w układ zieleni zaplanowanej w studium (E18ZM), umożliwiając tym samym utworzenie systemu uwzględniającego ciągłość z terenami otaczającymi, zgodnie z wyznaczonym w obowiązującym planie miejscowym terenem zieleni urządzonej (S4.1ZP) łączącym ul. Francuską ze skrzyżowaniem ulic Kościuszki i Zwycięstwa.

Na terenie nieruchomości znajduje się jeden z punktów zasilania miasta („Piaski” 110 kV) oraz utworzona wokół niego strefa ochronna. Zgodnie ze studium system zasilania gminy gwarantuje bezpieczeństwo zasilania, natomiast rezerwy GPZ i planowane działania modernizacyjne powinny zapewnić bezpieczeństwo dla perspektywy rozwoju. Jako główny punkt zasilania studium (pkt. 2.14.6) wskazuje punkt oznaczony jako „Czeladź” (110/30/6 kV), który zlokalizowany jest w okolicach Szpitala Powiatowego w Czeladzi (ul. Asfaltowa). Studium wskazując kierunki rozwoju infrastruktury w zakresie dotyczącym energii elektrycznej (pkt 3.5.6) przewiduje utrzymanie przebiegu przez miasto tranzytem dwutorowej linii 220 kV – Łagisza – Halemba, Łagisza – Katowice. Pobór energii następować będzie z sieci 110 kV poprzez GPZ „Czeladź” powiązaną z GPZ Piast „Rozdzielnia Czerwona Gwardia” i zewnętrznie GPZ „Syberka” i „Miłowice”. Jednocześnie studium wprost dopuszcza przebudowę i modernizację układu 110 kV i niższych w zależności od postępujących przemian w układach zasilania przemysłu, a szczególnie górnictwa. Dodatkowo postuluje się, aby na terenach urbanizujących się przebudowywać sieć napowietrzną na sieć kablową. Inwestor

pozyskał od Tauron Dystrybucja S.A. warunki usunięcia kolizji sieci z planowanym obiektem ( załącznik nr 20 do wniosku), w których gestor wyraża zgodę na usunięcie kolizji sieci. Przedstawiciel gestora na wniosek Inwestora wyjaśnił przy tym, że usunięcie punktu infrastruktury, kolidującego z planowaną inwestycją nie zagraża bezpieczeństwu energetycznemu miasta.

Teren nieruchomości, na której planowana jest inwestycja, zgodnie ze studium objęty jest pośrednią ochroną konserwatorską (strefa B-8). Dla tego obszaru ustalone zostały wytyczne konserwatorskie obejmujące w szczególności podniesienie standardu życia mieszkaniowego, uporządkowanie i zagospodarowanie otoczenia zabytkowych obiektów, zachowanie i rewaloryzacja towarzyszącej zespołom mieszkaniowym zieleni (park przy ulicy Sikorskiego, zespół zieleni przy ulicy Nowopogońskiej), niedopuszczanie do dalszej ekspansji współczesnej zabudowy w obręb dzielnicy naruszającej jej historyczny charakter. Dodatkowo jak postuluje się w studium wyznaczenie stref pośredniej ochrony konserwatorskiej dotyczącej krajobrazu ma na celu m.in. ochronę, utrzymanie i zachowanie najwartościowszych elementów zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych. Zapisy studium wskazują wprost, że nie tworzy to ograniczenia dla wprowadzania nowych funkcji i nowej zabudowy. Działania takie są wręcz konieczne do utrzymania i podkreślenia zabytkowych walorów miasta i kształtowania jego atrakcyjnego wizerunku, poprzez rekultywację terenów zdegradowanych w rejonie zabytkowych zespołów osiedlowych, w tym rekultywację terenów przemysłowych oraz kształtowanie nowej architektury nawiązującej formą do budownictwa zabytkowego i historycznego. Przy czym nowa zabudowa winna utrzymywać historyczne linie zabudowy i podziały parcelacyjne, jej architektura winna harmonizować z zabytkowym otoczeniem nie będąc jednocześnie ślepym naśladownictwem form historycznych. Planowana inwestycja swoją kompozycją ( w tym m.in. kształtem, gabarytem, elewacją oraz ukształtowaniem przydomowej zieleni) nawiązuje do otaczających je zabytkowych budynków, nie zakłócając sąsiadującej z nieruchomością historycznej zabudowy, lecz tworząc dla niej spójne tło.

Biorąc powyższe pod uwagę, uznaje się, iż planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladzi przyjętego uchwałą Nr XXV/336/2016 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 maja 2016 r.

2. Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących planowana inwestycja może być realizowana niezależnie od ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (brak potrzeby spełnienia warunku niesprzeczności ze studium), jeśli dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Niniejsze analiza odwołuje się do wykazania, iż w przeszłości obszar objęty planowaną inwestycją był wykorzystywany jako teren produkcyjny związany z byłym zakładem górniczym kopalni węgla kamiennego „Czeladź”, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Przepis art. 5 ust. 4 przywołanej ustawy nie precyzuje w sposób jednoznaczny przeszłości – okresu, który ma być punktem odniesienia przy spełnieniu określonego warunku. Przepis ten nie precyzuje również rodzaju lub charakteru terenów produkcyjnych oraz co miałyby świadczyć o produkcyjnej przeszłości terenu, w szczególności czy ślady tej przeszłości, w jakimś zakresie, mają być odzwierciedlone w terenie. Natomiast nie ulega wątpliwości, iż dla

tych terenów, w tym przypadku produkcyjnych, ostatnim sposobem wykorzystania mają być funkcje produkcyjne, które obecnie nie są realizowane. Oznacza to, iż nie ma znaczenia, jaki jest sposób ich obecnego przeznaczenia w dokumentach planistycznych (przepis nie odwołuje się do przeznaczenia), pod warunkiem, że na terenie od momentu wygaśnięcia produkcji, nie pojawiło się żadne inne, świadomie zrealizowane, zamierzone wykorzystanie (użytkowanie), w tym na podstawie ustalonego przeznaczenia terenu, które zmieniłoby wykorzystanie terenu produkcyjnego.

Planowana inwestycja mieszkaniowa w całości obejmuje obszar, który był funkcjonalnie związany z działalnością kopalni „Czeladź” – potwierdza to informacja ujawniona przez Miejskiego Konserwatora Zabytków (pismo z dnia 21.06.2021, znak: BK-RF.410.13.2021). Zasadniczy teren zakładu górniczego znajdował się wprawdzie po południowej stronie ul. Francuskiej, ale po północnej stronie ulicy (aż do obecnej ulicy Zwycięstwa) znajdowały się budynki związane z kopalnią, m.in. warsztaty, laboratoria, garaże, baraki oraz inne obiekty i place wykorzystywane jako teren kopalni. Część tego obszaru, po południowej stronie ul. Zwycięstwa, w latach 70-tych XIX w., została zabudowana osiedlem mieszkaniowym wielorodzinnym. Przynależność przedmiotowego terenu do zakładu górniczego potwierdzają nie tylko historyczne materiały kartograficzne, ale świadczą o tym również dokumenty planistyczne określające przeznaczenie terenu w okresie, w którym był on ciągle wykorzystywany jako teren zakładu górniczego. Ostatnim takim dokumentem był Miejskowy plan ogólnego perspektywicznego zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladzi (dalej: plan ogólny) – aktualizacja z 1991 r (uchwała nr XVIII/112/91 z dnia 16.09.1991; Dz.Urz.Woj.Kat. 12/91 poz. 184 z dn. 30.12.1991 – za reformą planowania przestrzennego plan ogólny stał się nieobowiązujący z dniem 1 stycznia 2003 r.). Obszary przypisane do dawnego zakładu górniczego określone były w planie ogólnym jako tereny przemysłu, oznaczone odpowiednio jako: E3 P (11,4 ha) – adaptacja kopalni; E4 P (1,9 ha) – adaptacja szybów kopalni. Obszar planowanej obecnie inwestycji mieszkaniowej znajduje się w obrębie terenu oznaczonego jako E4 P. Od czasu kiedy wydobywanie węgla w kopalni „Czeladź” zostało zaprzestane (1996 roku kopalnia postawiona w stan likwidacji), mimo zmiany kierunku przeznaczenia w kolejnych cyklach planistycznych, teren objęty obecnie planowaną inwestycją mieszkaniową nie został wykorzystany na inne cele. Obecnie obszar samoistnie porasta zieleń wraz z zadrzewieniami, a teren w żaden sposób nie został ukształtowany, w szczególności część terenu przeznaczona obecnie na potrzeby miejskiej zieleni urządzonej, nie została wykupiona przez miasto i taka zieleń na tym obszarze nie została urządzona. Natomiast ślad dokumentujący zurbanizowaną przeszłość terenu uwidacznia aktualna ewidencja gruntów i budynków, która w granicach obszaru planowanej inwestycji wykazuje wyłącznie grunty zabudowane: B – tereny mieszkaniowe.

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie definiuje pojęcia produkcji, w stosunku do którego ma zastosowanie przepis art. 5 ust. 4. Oznacza to, iż pojęcie to może być interpretowane na podstawie jego powszechnego rozumienia. Istotne jest, w kontekście przedmiotu analizowanej sprawy, uznanie czy teren przemysłowy zakładu górniczego jest terenem produkcyjnym. Do takiego przyrównania upoważnia definicja słowa przemysł (za Słownikiem Języka Polskiego, <https://sjp.pwn.pl/sjp/przemysl;2510703.html>): produkcja materialna polegająca na wydobywaniu z ziemi bogactw naturalnych i wytwarzaniu produktów w sposób masowy przy użyciu urządzeń mechanicznych, lub (za Encyklopedią PWN, <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/przemysl;3963491.html>): dział nierolniczej produkcji materialnej, w którym wydobywanie zasobów przyrody oraz ich przetwarzanie w dobra zaspokajające potrzeby ludzi jest prowadzone w dużych rozmiarach (...). Obie definicje wskazują, że przemysł jest rodzajem produkcji, z tym że prowadzona jest ona w sposób masowy, w dużych rozmiarach. Potwierdza to powszechne w użyciu stwierdzenie „produkcja

na skalę przemysłową”. W stosunku do przemysłu górniczego wyraźne odniesienia do używania sformułowania „produkcja węgla” zauważalne są w nazewnictwie (nomenklaturze) prawnej, stosowane zarówno w przeszłości, jak i obecnie – przykładowo: Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 6 listopada 1920 r. w przedmiocie uregulowania produkcji węgla kamiennego, Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 marca 2018 r., w sprawie szczegółowych warunków udzielania pomocy publicznej na cele z zakresu ochrony środowiska wynikające z zamknięcia jednostek produkcyjnych węgla. Jednostka produkcyjna węgla oznacza podziemne lub odkrywkowe miejsce wydobycia węgla i powiązaną infrastrukturę, zdolne do produkowania węgla surowego niezależnie od innych części przedsiębiorstwa – zgodnie z decyzją Rady Unii Europejskiej z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie pomocy państwa ułatwiającej zamykanie niekonkurencyjnych kopalń węgla (2010/787/UE). Powszechnie jest też, np. na potrzeby statystyki (Główny Urząd Statystyczny, Agencja Rozwoju Przemysłu) przyrównywanie przedsiębiorców górniczych do producentów węgla. Tym samym uprawnione jest więc stwierdzenie, że przemysł górniczy zajmuje się produkcją węgla, a teren związany z przemysłem górniczym jest terenem produkcyjnym.

Zgodnie z powyższym uznaje się, iż obszar objęty planowaną inwestycją mieszkaniową (przy ewentualnym niespełnieniu warunku niesprzeczności ze studium), może być realizowany na przedmiotowym terenie, ponieważ jest to teren, który był w przeszłości wykorzystywany jako teren produkcyjny, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Odnosząc się do wykazania zgodności z art. 5 ust. 3 i 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, istotne jest przywołanie uzasadnienia do rządowego projektu tej ustawy (druk sejmowy nr 2667/VIII kadencja, 26 czerwca 2018 r.), w którym wskazano (cytat): Realizacja tej inwestycji będzie możliwa tam, gdzie gmina przewidziała tereny pod budownictwo mieszkaniowe w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ponadto inwestycje będą mogły być realizowane także na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usługi pocztowe, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. W ten sposób pod budownictwo mieszkaniowe będą mogły zostać wykorzystane tereny, na których z uwagi na ich funkcje określone w studium nie jest to obecnie możliwe, a tereny te są wyposażone w niezbędną infrastrukturę i spełniają standardy urbanistyczne określone w projekcie. Planowana inwestycja wpisuje się w zakładane cele ustawy, w szczególności nie jest sprzeczna (jednoznacznie) z ustaleniami studium, nawiązując do mieszkaniowego kierunku rozwoju dzielnicy, a dodatkowo wykorzystuje potencjał byłych terenów produkcyjnych znajdujących się w zurbanizowanej części miasta, cechującej się wysokim stopniem dostępu do infrastruktury społecznej, komunikacyjnej i technicznej. Za takim wykorzystaniem przemawia również idea wykorzystywania pod urbanizację, zwłaszcza na cele mieszkaniowe, w pierwszej kolejności terenów poprzemysłowych (inwestycje typu „brownfield” – rodzaj inwestycji realizowanych poprzez ponowne wykorzystanie terenów, budynków lub obiektów infrastruktury przemysłowej). Tym bardziej jest to uzasadnione, jeśli efektem takiego podejścia jest przeciwdziałanie tzw. rozlewaniu się miast (suburbanizacja).

### **XIII. Standardy dla inwestycji mieszkaniowych:**

1. Teren ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Francuskiej poprzez zjazd istniejący. W celu skomunikowania zabudowy planuje się wykonać drogę wewnętrzną o szerokości 6 m do budynków, a wzdłuż tych dróg zlokalizować miejsca parkingowe o wym. 2,5 x 5,0 m, oraz miejsc dla osób niepełnosprawnych o wym. 3,6 x 5,0m (projekt zagospodarowania terenu - załącznik nr 2 do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej).

2. Teren ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (na podstawie pisma z dnia 8 września 2020 r., nr ET.4230.95.2020.A.M., wydanego przez Czeladzkie Wodociągi sp. z o.o.).
3. Teren ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej (na podstawie oświadczenia z dnia 9 września 2021 r. wydanego przez Tauron Dystrybucja S.A.).
4. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana zostanie:
  - a. w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (odległość 120 m - analiza odległości dojazd do inwestycji towarzyszących linia niebieska - załącznik nr 4 do niniejszego wniosku);
  - b. w odległości nie większej niż 3000 m, od:
    - i. szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (odległość 613 m - analiza odległości dojazd do inwestycji towarzyszących linia zielona - załącznik nr 4 do niniejszego wniosku);
    - ii. przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (odległość 680 m - analiza odległości dojazd do inwestycji towarzyszących linia fioletowa - załącznik nr 4 do niniejszego wniosku);
  - c. na terenie zapewniającym dostęp w odległości nie większej niż 3000 m 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> (na miejscu- park osiedlowy, będący elementem planowanej Inwestycji, odległość 570 m od obszaru rekreacji i sportu „Park Mickiewicza i stadion K.S. Górnik Piaski”, 260 m od terenu rekreacji „Park Kościuszki” - analiza odległości dojazd do inwestycji towarzyszących linie czerwone - załącznik nr 4 do niniejszego wniosku).

Ponadto Inwestor uzyskał zaświadczenie potwierdzające możliwość przyjęcia nowych uczniów do Szkoły Podstawowej nr 7 przy ul. Spacerowej (zgodnie z rejonem dla ul. Francuskiej) oraz zapewnienie przyjęcia dzieci w wieku 3-5 lat do przedszkola (załącznik nr 18-19 do niniejszego wniosku).

5. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie są wyższe niż 4 kondygnacji nadziemnych.

Inwestycja nie wymaga uzgodnienia, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy, inwestycja nie będzie prowadzona na obszarze kolejowym, o którym mowa w art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

Inwestycja nie wymaga uzgodnienia, o którym mowa w art. 11 ust. 2 Ustawy, inwestycja nie będzie prowadzona na obszarze portów i przystani morskich, o których mowa w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich.

Inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 71).



Investor  
**SMG**  
ŚLĄSK  
**SMG Śląsk Sp. z o.o.**  
ul. N. Barlickiego 2b, 42-506 Będzin  
NIP: 6462932876, REGON: 243466291

Załączniki:

- 1) Granice terenu objętego wnioskiem
- 1a) Część opisowa koncepcji urbanistyczno - architektonicznej
- 2) Koncepcja zagospodarowania terenu
- 3) Schemat zagospodarowania terenu (Charakterystyka zabudowy- wizualizacja)
- 4) Analiza odległości dojazd do inwestycji towarzyszących
- 5) Analiza nasłonecznienia, przesłaniania i oddziaływania bryły budynku
- 6) Rzut garażu – bud. A i B
- 7) Rzut garażu –bud. C i D
- 8) Rzut parteru
- 9) Rzut piętra 1,2
- 10) Rzut piętra 3
- 11) Wizualizacje nr 1-5
- 12) Zapewnienie o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej i zapewnienia dostaw energii cieplnej z dnia 20.09.2021 r. wydane przez TAURON Ciepło sp. z o.o.
- 13) Zapewnienie o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej z dnia 9 września 2021 r. wydane przez TAURON Dystrybucja S.A.
- 14) Zapewnienie o dostawie wody i odprowadzania ścieków z dnia 8 września 2020 r. wydane przez Czeladzkie Wodociągi sp. z o.o. wraz z kopią mapy zasadniczej
- 15) Informacja z Powiatowego Zarządu Dróg w Będzinie z dnia 19 lutego 2021 w zakresie możliwości odprowadzania wód deszczowych do kanalizacji deszczowej
- 16) Kopia uprawnień budowlanych do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej – mgr inż. arch. Przemysław Brymerski
- 17) Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z innymi inwestycjami;
- 18) Zaświadczenie Burmistrza Miasta Czeladź z dnia 24 maja 2021 r.;
- 19) Zaświadczenie Burmistrza Miasta Czeladź z dnia 3 lutego 2021 r.;
- 20) Zgoda na usunięcie kolizji sieci elektroenergetycznej z dnia 28 października 2020 r. wraz z informacją z dnia 29.09.2021 dotyczącą bezpieczeństwa elektroenergetycznego miasta.

Kopia:

1 x a/a