

Kabodos sp. z o.o.

ul. Nieznanego Żołnierza 26a
41-922 Radzionków

Reprezentowana przez:

Jana Sporka

ul. Nieznanego Żołnierza 26a
41-922 Radzionków
T: 505 697 636

Rada Miejska w Bytomiu
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Bytom
ul. Parkowa 2
41-902 Bytom

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu
i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Zgodnie z postanowieniami Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji
inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zwracam się z wnioskiem o ustalenie lokalizacji
inwestycji mieszkaniowej dla przedsięwzięcia polegającego na:

**BUDOWIE ZESPOŁU TRZECH BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH WRAZ Z UKŁADEM
KOMUNIKACYJNYM, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ INWESTYCJĄ TOWARZYSZĄCĄ
POMIĘDZY ULICĄ DŁUGĄ A KSIĘDZA PRYMASA AUGUSTA HLONDA W BYTOMIU**

Uzasadnienie kompletności wniosku na podstawie art. 7. ust. 7 wyżej wymienionej ustawy:

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 1 - 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 w/w teren objętego wnioskiem, pokazano na kopii mapie do celów projektowych- załącznik nr 1.

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 2 - określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 3 930 m²

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 3 215 m²

Powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z koncepcją - 3 572 m²

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 3 - określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Maksymalna liczba mieszkań - 76

Minimalna liczba mieszkań - 62

Liczba mieszkań zgodna z koncepcją - 69

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 4 - określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową

Nie przewiduje się lokali przewidzianych pod działalność handlową lub usługową.

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 5 - określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

Projektowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiono w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik nr 2. Teren przeznaczony pod inwestycję jest obecnie niezagospodarowany, stanowi obszar nieużywanego zasypanego wyrobiska. Zgodnie z odwiertami geotechnicznymi warstwa nasypu ma grubość od 2 do 8 m. Należy uwzględnić ten fakt na etapie projektu fundamentów. Dostępnymi rozwiązaniami technicznymi są: wymiana gruntu na nośny, posadowienie ław na warstwie nośnej, posadowienie na mikropalach lub posadowienie na studniach fundamentowych. Konkretny sposób posadowienia budynku zostanie dobrany na etapie realizacji projektu budowlanego po uwzględnieniu wstępnych kosztorysów robót. Uzbrojenie terenu zostanie wykonane na bazie otaczających sieci. Najbliższa studnia instalacji kanalizacji sanitarnej zapewniająca grawitacyjny spływ do istniejącej oczyszczalni ścieków komunalnych znajduje się na działce o numerze: 1958/105. Sieć kanalizacji deszczowej znajduje się na działce 1958/105. Najbliższy wodociąg znajduje się na działce 1958/105. Natomiast instalacje elektroenergetyczna znajduje się na działce 1859/105 oraz 4075/105. Infrastruktura teletechniczna znajduje się na działkach o numerach: 4109/105 i 4095/109. Na działce 4109/105 znajduje się również infrastruktura należąca do PEC Bytom zapewniająca dostęp do ciepła systemowego. W związku z inwestycją objętą tym wnioskiem, jak i tą zlokalizowaną na działkach 4109/105 i 4095/109 istnieje potrzeba przebudowania istniejącej infrastruktury. Dokładne rozwiązania techniczne polegające na połączeniu projektowanego uzbrojenia terenu i istniejących sieci zawarte zostaną w projektach budowlanych. Ponadto teren inwestycji zostanie wyrównany.

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 6 - analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

W sąsiedztwie terenu oraz w najbliższych pasach drogowych przebiegają wszystkie sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi planowanej inwestycji. Istnieje możliwość podłączenia projektowanego zespołu do następujących sieci:

- dostęp do sieci wodociągowej według warunków rozbudowy sieci wodociągowej
- dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej według warunków rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej
- dostęp do sieci kanalizacji deszczowej według warunków wydanych przez MZUiM w Bytomiu
- dostęp do sieci energetycznej według warunków przyłączeniowych Tauron
- dostęp do sieci ciepłej, według zapewnienia PEC Bytom

Dane architektoniczne:

Budynek nr 1

Powierzchnia zabudowy	ok. 462 m ²
Powierzchnia użytkowa Mieszkań	ok. 1234 m ²
Ilość mieszkań	23
Szerokość	ok. 20 m
Długość	ok. 24,4 m
Wysokość	ok. 16,2 m
Ilość kondygnacji	5
Kąt nachylenia dachu	dach płaski

Budynek nr 3

Powierzchnia zabudowy	ok. 462 m ²
Powierzchnia użytkowa Mieszkań	ok. 1068 m ²
Ilość mieszkań	22
Szerokość	ok. 20 m
Długość	ok. 24,4 m
Wysokość	ok. 13,1 m
Ilość kondygnacji	4
Kąt nachylenia dachu	dach płaski

Budynek nr 3

Powierzchnia zabudowy	ok. 462 m ²
Powierzchnia użytkowa Mieszkań	ok. 1245 m ²
Ilość mieszkań	24
Szerokość	ok. 20 m
Długość	ok. 24,4 m
Wysokość	ok. 16,2 m
Ilość kondygnacji	5
Kąt nachylenia dachu	dach płaski

Dane ogólne:

Projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań

Projektowana	ok. 3 572 m ²
--------------	--------------------------

Minimalna i maksymalna powierzchnia mieszkań

Minimalna powierzchnia mieszkań	3 215 m ² (pomniejszona o 10%)
---------------------------------	---

Maksymalna powierzchnia mieszkań	3 930 m ² (powiększona o 10%)
----------------------------------	--

Ilość lokali mieszkalnych

Projektowana ilość	69
--------------------	----

Minimalna ilość	62 (projektowana ilość pomniejszona o 10%)
-----------------	--

Maksymalna ilość	76 (projektowana ilość powiększona o 10%)
------------------	---

Miejsca postojowe dla terenu objętego opracowaniem

Ilość miejsc postojowych	47
--------------------------	----

Maksymalna ilość lokali	69
-------------------------	----

Ilość miejsc na lokal	0.68
-----------------------	------

Miejsca postojowe dla całości inwestycji

Ilość miejsc postojowych	179
--------------------------	-----

Ilość lokali	174 lokale mieszkalne + 5 lokali usługowych
--------------	---

Ilość miejsc na lokal	1
-----------------------	---

Maksymalna ilość mieszkańców

Max. pow. mieszkań	3 930 m ²
--------------------	----------------------

Współczynnik	28 m ² /os
--------------	-----------------------

Ilość mieszkańców	ok. 141
-------------------	---------

Maksymalna ilość uczniów

Ilość mieszkańców	141
-------------------	-----

Współczynnik	7%
--------------	----

Ilość mieszkańców	ok. 10
-------------------	--------

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 7 pkt. a - zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów

Przewidywane zapotrzebowanie całości inwestycji na media:

- zapotrzebowanie na wodę do celów socjalno - bytowych - ok. 761,2 m³/miesiącnie
- ilość wytwarzanych ścieków bytowych - ok. 761,2 m³/miesiącnie
- ilość wytwarzanych ścieków przemysłowych - brak
- zapotrzebowanie na energię elektryczną - budynek nr 1: 119KW, budynek nr 2: 115 KW, budynek nr 3: 123KW
- zapotrzebowanie na ciepło: 275 KW

	BUDYNEK NR 1	BUDYNEK NR 2	BUDYNEK NR 3
Maksymalna powierzchnia	1357 m ²	1175 m ²	1398 m ²
Maksymalna ilość mieszkańców	49 os.	42 os.	50 os.
Zapotrzebowanie na wodę do celów socjalno bytowych	264,6 m ³ /m-c	226,6 m ³ /m-c	270 m ³ /m-c
Ilość wytwarzanych ścieków bytowych	264,6 m ³ /m-c	226,6 m ³ /m-c	270 m ³ /m-c
Ilość wytwarzanych ścieków przemysłowych (m-c)	0 m ³ /m-c	0 m ³ /m-c	0 m ³ /m-c
Zapotrzebowanie na energię elektryczną	119 KW	115 KW	123 KW
Zapotrzebowanie na ciepło	95 KW	82 KW	98 KW

Wody opadowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej poprzez projektowany zbiornik retencyjny zwalniający przepływ do 3 l/s. Część wód będzie również zagospodarowana na terenie inwestycji.

Odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji gromadzone będą w wyznaczonych miejscach w szczelnych pojemnikach i wywożone zgodnie z warunkami obowiązującymi na terenie miasta Bytomia.

Zgodnie z załączoną koncepcją urbanistyczno - architektoniczną projektuje się w 47 miejsca postojowe zlokalizowanych na terenie inwestycji, planuje się również realizację 23 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce o numerze: 4097/105, stanowiącą własność Inwestora. Parking ten nie jest częścią tego opracowania. Ilość miejsc postojowych znajdujących się na terenie całego zamierzenia Inwestora wynosi 179. W ramach inwestycji objętych tym opracowaniem oraz tych znajdujących się w odrębnych łączna liczba lokali wyniesie 179, w tym 5 lokali usługowych. Ogólny wskaźnik miejsc postojowych wyniesie 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i usługowy.

Realizacja inwestycji objętej tym opracowaniem nie wpłynie na przekroczenie wskaźników urbanistycznych na inwestycjach nie objętych tym opracowaniem. Wszystkie zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą spełnione.

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 7 pkt. b - planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej

Projektowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiono w załączniku o numerze 2. Kompozycję urbanistyczną ukształtowano, tak aby dopasować zabudowę do istniejących budynków oraz uwarunkowań formalno prawnych. Całość założenia podzielono na trzy budynki, zapewniając dostęp do światła dziennego oraz możliwość przewietrzania mieszkań. W otoczeniu budynków zaplanowano dużą ilość projektowanej zieleni. Całość uzupełniono układem komunikacyjnych zapewniającym wygodny dostęp służbom miejskim i ratunkowym. Architektura obiektów została dostosowana do aktualnych stylistycznych nurtów wizualnych.

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 7 pkt. c - charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.

Zestawienie dla terenu

- powierzchnia terenu inwestycji - ok. 6 904,0 m²
- powierzchnia zabudowy - od 1 281,6 m² do 1 566,5 m²
- powierzchnia terenów utwardzonych - od 2 213,9 m² do 2 705,9 m²
- powierzchnia terenów biologicznie-czynnych - od 2 718,0 m² do 3 322,0 m²
- powierzchnia całkowita budynków: od 4950 m² do 6050 m²
- geometria dachów: budynki jednorodzinne - dachy płaskie do 10°
- wysokość budynków: od 12,2 m n.p.t. do 17,8 m n.p.t.
- intensywność zabudowy: od 0.70 do 0.90

Łączna powierzchnia parkingów i garaży nie przekroczy 10 000 m²

Łączna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 40 000 m²

Zgodnie z rozporządzeniem rady ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 7a - określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Projektuje się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 39,37 % powierzchni terenu inwestycji. Planuje się minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni

biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej o powierzchni nie mniejszej niż 1 661,0 m², stanowiącej 50,00 % minimalnego udziału maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 8 – wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej jeżeli została założona na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową

Inwestycja zlokalizowana została na działce o numerze ewidencyjnym: 4099/106, znajdującej się w Bytomiu, obręb 0012 Radzionków, na 2 arkuszu mapy. Dla poszczególnych działek prowadzone są księgi wieczyste:

246201_1.0012.AR_2.4099/105 - KW nr KA1Y/00070918/2

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 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

W związku z realizacją inwestycji towarzyszącej na działce o numerze 1818/122, polegającej na budowie chodnika i ewentualnych schodów terenowych, celem połączenia projektowanych ciągów pieszych z istniejącymi, wystąpiono o wyrażenie zgody do Gminy Bytom.

Przedmiotowa inwestycja nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 10 – wskazanie nieruchomości o których mowa w art. 38 ust. 1 według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej jeżeli została założona.

Przedmiotowa inwestycja nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 38 ust. 1.

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 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 opracowania oznaczony jest symbolem 3U w uchwale LXV/851/18 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Strzelców Bytomskich i Długą w Bytomiu – etap I



Strona 7 z 18

ZAPIS MPZP	PARAMETR PROJEKTOWANY	ZGODNOŚĆ
§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejącego oraz projektowanego układu drogowego. 2. Powiązania z zewnętrznym układem drogowo - ulicznym zapewnia się poprzez istniejące ulice: Strzelców Bytomskich, Długą, Generała Władysława Sikorskiego i Szymały. 3. Ustala się parametry oraz klasyfikację dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z warunkami zawartymi w § 34 + § 39 niniejszej uchwały. 4. W zakresie obsługi parkingowej na obszarze objętym planem ustala się: 1) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości dostosowanej do rodzaju zabudowy i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie, c) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego – 2 miejsca na 10 łóżek, d) dla lokali handlowych – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej, e) dla gastronomii – 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych, f) dla zabudowy związanej ze sportem i rekreacją – 1 miejsce na 10 użytkowników, g) dla handlu maszynami i pojazdami mechanicznymi oraz stacji obsługi maszyn i pojazdów mechanicznych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych pracowników, h) dla innych, niewymienionych wyżej działalności – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej lub 1 miejsce na 10 użytkowników;	Na terenie opracowania projektuje się 69 mieszkań. Na terenie opracowania projektuje się 47 miejsc postojowych przeznaczonych dla mieszkańców.	Nie - na obszarze opracowania osiągnięto wskaźnik min. 0,68 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na mieszkanie. Ilość miejsc postojowych dla całego założenia, uwzględniając b u d y n e k zlokalizowany na działkach : 4109/105 i 4095/109 oraz miejsca postojowe na działce: 4097/105 wynosi: 1miejsce postojowe na lokal mieszkalny i usługowy.
2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: a) 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15, b) 2 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40, c) 3 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100, d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100	Na terenie Inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej projektuje się 3 stanowiska dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.	TAK

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2U, 3U, 6U, 7U, 11U – teren zabudowy usługowej ustala się przeznaczenie: 1) podstawowe: a) usługi, b) usługi oświaty - wyłącznie na terenach: 2U, 6U, 7U, 11U, c) parkingi wielopoziomowe – wyłącznie na terenie 7U; 2) uzupełniające: a) usługi sportu i rekreacji, w tym: terenowe urządzenia i budowle przeznaczone na cele sportu i rekreacji, obiekty i budynki przeznaczone na cele sportu i rekreacji, hale pneumatyczne oraz namiotowe przeznaczone na cele sportu i rekreacji – wyłącznie na terenie 3U, b) garaże wbudowane, c) garaże zbiorowe – wyłącznie na terenie 7U, d) miejsca postojowe i parkingi terenowe.	Projektuje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z infrastrukturą towarzyszącą.	NIE
2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:		
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:	Projektuje się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie: min. 39,37%	TAK
a) dla terenu 2U: 10%, b) dla pozostałych terenów: 30 %		
2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:	Projektuje się wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie od 0.70 do 0.90	TAK
a) dla terenu 2U: od 0,1 do 1,5, b) dla pozostałych terenów: od 0,1 do 1,0;		
3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:	Projektuje się wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie do 22,69%	TAK
a) dla terenu 2U: 80%, b) dla pozostałych terenów: 50 %;		
4) wysokość zabudowy:	Projektuje się budynki o wysokości od 12,2 m n.p.t. do 17,8 m n.p.t.	NIE
a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. b, b) maksymalna wysokość budynków: - na terenie 6U: 15,0 m, - na pozostałych terenach: 12,0 m.		
3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:		
1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;	Projektuje się zabudowę przekraczając linię zabudowy.	NIE
2) dachy płaskie.	Projektuje się dachy płaskie.	TAK

Ponadto wykonano analizę dla terenów 4MW, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie.

ZAPIS MPZP	PARAMETR PROJEKTOWANY	ZGODNOŚĆ
§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 4MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się przeznaczenie: 1) podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, b) usługi – na terenach: 1MW, 2MW, 7MW, 9MW, 10MW, 11MW, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3, c) parkingi wielopoziomowe – na terenach: 2MW, 4MW, 6MW, 7MW, 8MW; 2) uzupełniające: a) usługi – na terenach: 4MW, 6MW, 12 MW, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3, b) zabudowa zamieszkania zbiorowego, c) garaże, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 4, d) miejsca postojowe i parkingi terenowe. 2. Dopuszcza się: 1) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - na terenie 11MW; 2) istniejące garaże indywidualne i zbiorowe – na terenach 11MW i 12MW; 3) odbudowę istniejących budynków mieszkalnych oznaczonych literą „m” w istniejącej na dzień uchwalenia planu lokalizacji i wymiarach zewnętrznych.	Na terenie opracowania projektuje się 69 mieszkań. Na terenie opracowania projektuje się 47 miejsc postojowych przeznaczonych dla mieszkańców.	Nie - na obszarze opracowania osiągnięto wskaźnik min. 0,68miejsca postojowego dla samochodów osobowych na mieszkanie. Ilość miejsc postojowych dla całego założenia, uwzględniając b u d y n e k zlokalizowany na działach : 4109/105 i 4095/109 oraz miejsca postojowe na działce: 4097/105 wynosi: 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny i usługowy.
2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: a) 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15, b) 2 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40, c) 3 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100, d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100	Na terenie Inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej projektuje się 3 stanowiska dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.	TAK
§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 4MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się przeznaczenie: 1) podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,		

b) usługi – na terenach: 1MW, 2MW, 7MW, 9MW, 10MW, 11MW, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3, c) parkingi wielopoziomowe – na terenach: 2MW, 4MW, 6MW, 7MW, 8MW; 2) uzupełniające: a) usługi – na terenach: 4MW, 6MW, 12 MW, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3, b) zabudowa zamieszkania zbiorowego, c) garaże, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 4, d) miejsca postojowe i parkingi terenowe. 2. Dopuszcza się: 1) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - na terenie 11MW; 2) istniejące garaże indywidualne i zbiorowe – na terenach 11MW i 12MW; 3) odbudowę istniejących budynków mieszkalnych oznaczonych literą „m” w istniejącej na dzień uchwalenia planu lokalizacji i wymiarach zewnętrznych.	Projektuje się zabudowę wielorodzinną wraz z towarzyszącą infrastrukturą.	TAK
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:		
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;	Projektuje się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie: min. 39,37%	TAK
2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 3,5;	Projektuje się wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie od 0.70 do 0.90	TAK
3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60 %;	Projektuje się wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie do 22,69%	TAK
4) wysokość zabudowy: a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 24,0 m, z zastrzeżeniem lit. b, b) maksymalna wysokość budynków: 18,0 m.	Projektuje się budynki o wysokości od 12,2 m n.p.t. do 17,8 m n.p.t.	TAK
4. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:		
1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;	Projektuje się zabudowę przekraczając linie zabudowy.	NIE - na obszarze opracowania przekracza się nieprzekraczalną linię zabudowę w obrębie starego wyrobiska.
2) dachy płaskie;	Projektuje się dachy płaskie.	TAK

3) realizacja usług: a) w budynkach zabudowy wielorodzinnej na kondygnacji parteru, przy zapewnieniu bezpośredniego dostępu z zewnątrz budynku oraz zachowaniu jednolitej formy architektonicznej dla całej kondygnacji, z zastrzeżeniem lit. b, b) w przypadku przeznaczenia parteru budynku dla realizacji garaży wbudowanych dopuszcza się realizację usług na kondygnacji nad garażami, przy zapewnieniu bezpośredniego dostępu z zewnątrz budynku oraz zachowaniu jednolitej formy architektonicznej dla całej kondygnacji, c) jako budynki wolnostojące o powierzchni zabudowy minimum 150 m ² – z wyłączeniem terenów 4MW i 6 MW;	Nie projektuje się usług.	TAK
4) realizacja garaży wyłącznie jako: a) wbudowanych, b) zbiorowych – jedynie na terenie 8MW, c) w istniejących komórkach gospodarczych – jedynie na terenie 12MW	Nie projektuje się garaży.	TAK
5) dla budynków o wartościach kulturowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków (oznaczonych na rysunku planu numerami: 1 - 3) obowiązują również ustalenia § 8.	Nie dotyczy	

Ad. Art. 7, ust. 7 pkt 12 - wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. (w związku z przystąpieniem do sporządzenia planu ogólnego, należy udowodnić brak sprzeczności ze studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego)

Teren objęty opracowaniem nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. W myśl art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Teren objęty opracowaniem znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: /2.M2

ZAPIS STUDIUM	PARAMETR PROJEKTOWANY	ZGODNOŚĆ
Przeznaczenie dominujące: M2 - tereny zabudowy wielorodzinnej	Projektuje się budynki mieszkaniowe wielorodzinne	TAK
Przeznaczenie równorzędne: brak		
Przeznaczenie dopuszczone: U1 i U2 - tereny usług publicznych i komercyjnych	Projektuje zagospodarować obszar opracowania zgodnie z przeznaczeniem dominującym.	TAK
Przeznaczenie niedopuszczone: brak		

Przeznaczenie wskazane: Ua, Ud, Ue, Uz	Na terenie nie przewiduje się realizacji celów publicznych.	
minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;	Projektuje się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie: min. 39,37%	TAK
Wysokość zabudowy SW, W	Projektuje się budynki wysokości od 12,2 m n.p.t. do 17,8 m n.p.t.	TAK

Ad. Art. 7.ust. 7 pkt 13 - wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3

Ad. Art. 17.ust. 1 - Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony

Ad. Art. 17.ust. 1 pkt. 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

Projektowana inwestycja ma pośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Długiej i ks. Prymasa Augusta Hlonda. Dojazd od zjazdów do terenu zabudowy realizowany jest poprzez działki o numerach: 4076/105, 4098/105, 4075/105 i 4110/105. Szerokość drogi jest nie mniejsza 6 m. Geometra drogi pozwala na wygospodarowanie łuków skrętu o zewnętrznym promieniu nie mniejszym niż 11 m oraz przejazd bez konieczności zawracania na placu manewrowym. Nawierzchnia drogi zostanie ustabilizowana umożliwiając przejazd pojazdów o nacisku 100 kN na oś. Przedmiotowa droga objęta jest wnioskiem o pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego znajdującego się na działkach o numerach: 4109/105 i 4096/105

Ad. Art. 17.ust. 1 pkt. 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)

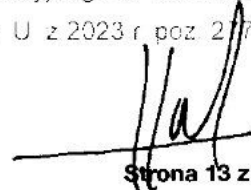
W ramach całości inwestycji Inwestor rozbuduje sieć wodociągową i kanalizacyjną w porozumieniu z Wodociągami Bytomskimi, zgodnie z załączonymi warunkami technicznymi rozbudowy sieci.

Ad. Art. 17.ust. 1 pkt. 3 - zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej

Projektowana inwestycja posiada niezbędny dostęp do sieci elektroenergetycznej - zgodnie z załącznikiem nr 5, 6 i 7.

Ad. Art. 17.ust. 2 - Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

Ad. Art. 17.ust. 2 pkt. 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 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2775)



Zgodnie z danymi statystycznymi opublikowanymi przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego stwierdza się, że liczba ludności Miasta Bytomia przekracza 100 000.

Drogę dojścia do przystanku komunikacji miejskiej wraz z odległością przedstawiono na załączniku nr 9

Ad. Art. 17 ust. 2 pkt. 2 - w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej

Drogę dojścia do szkoły podstawowej nr 32 wraz z odległością przedstawiono na załączniku nr 10.

Drogę dojścia do szkoły podstawowej nr 38 wraz z odległością przedstawiono na załączniku nr 11.

Ad. Art. 17 ust. 3 - Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Zaświadczenie stanowi załącznik nr 12.

Ad. Art. 17 ust. 4 - Inwestycje 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 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Wymagana ilość terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi:

141 (maksymalna liczba mieszkańców) x 4 m² (wymagany wskaźnik) = 564 m²

Na terenie inwestycji lokalizuje się projektowany plac zabaw o powierzchni min. 50 m² oraz miejsce rekreacji o powierzchni około 30 m². Wymagana powierzchnia terenów wypoczynku oraz rekreacji realizowana jest poprzez istniejącą infrastrukturę, znajdującą się w odległości nie większej niż 1500 m. Załącznik nr 13 przedstawia dostępne tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu oraz ich odległość od terenu inwestycji.

Ad. Art. 17 ust. 4a - Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

Ad. Art. 17 ust. 4a pkt. 1 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;

Projektuje się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 39,37 % powierzchni terenu inwestycji. Planuje się minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni

biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej o powierzchni nie mniejszej niż 1 661,0 m², stanowiącej 50,00 % minimalnego udziału maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Ad. Art. 17 ust. 4a pkt. 2 - Uchylony

Ad. Art. 17 ust. 4b - obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1 - nie dotyczy.

Ad. Art. 17 ust. 4b pkt. 1 - inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Nie dotyczy.

Ad. Art. 17 ust. 4b pkt. 2 - inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy średniojaskiej.

Nie dotyczy.

Ad. Art. 17 ust. 4b pkt. 3 - udostępnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej - pod warunkiem spełnienia przez ten teren wymogów, o których mowa w ust. 4.

Nie dotyczy.

Ad. Art. 17 ust. 4c - Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1 - na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.

Nie dotyczy.

Ad. Art. 17 ust. 4d - Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy średniojaskiej określa się

Ad. Art. 17 ust. 4d pkt 1 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej.

Nie dotyczy.

Ad. Art. 17 ust. 4d pkt 2 - minimalna liczba miejsc postojowych, co najmniej równa liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej, (uchylony zgodnie z art. 10 ustawy z dnia z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkaniactwa oraz niektórych innych ustaw).

Nie dotyczy.



Strona 15 z 18

Ad. Art. 17 ust. 5 - Wymogi o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

Planuje się spełnienie powyższych wymogów poprzez realizację fragmentu chodnika i schodów terenowych, łączącego istniejącą infrastrukturę z projektowaną, zlokalizowanych na działce o numerze: 1818/122.

Ad. Art. 17 ust. 6 - Budynki objęte inwestycją mieszkaniową

Ad. Art. 17 ust. 6 pkt 1- poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne.

Nie dotyczy.

Ad. Art. 17 ust. 6 pkt 2- w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych

Projektuje się budynki nie wyższe niż 5 kondygnacji nadziemnych.

Ad. Art. 17 ust. 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 maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie

Nie dotyczy.

Ad. Art. 17 ust. 8- Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, stwierdzono, że liczba mieszkańców Radzionkowa nie przekracza 100 000.

Ad. Art. 17 ust. 9 - Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m²

Wyliczono maksymalną liczbę mieszkańców dzieląc maksymalną możliwą powierzchnię użytkową mieszkań to jest 3 929,5 m², przez wskaźnik wynoszący 28m². Wynik zaokrąglono do liczb całkowitych i otrzymano: 141 potencjalnych mieszkańców.

Ad. Art. 17 ust. 10 - Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej, drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być niedzwonny dostęp, w tym obiekty położone na terenie inwestycji.

Odległości przedstawione na załącznikach przedstawiono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym.

Ad. Art. 17 ust. 11 - Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Obiekty przedstawione w załącznikach znajdują się na terenie Gminy Bytom.

Spełnienie kompletności wymaganych załączników zgodnie z art. 7 ust.8

Ad. Art. 7 ust. 8 - Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:

Ad. Art. 7 ust. 8 ust 1 - koncepcje urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, stanowi załącznik nr 2

Ad. Art. 7 ust. 8 ust 2 - oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13

Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 stanowi załącznik nr 14

Ad. Art. 7 ust. 8 ust 3 - uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1

Inwestycji nie realizuje się na terenach kolejowych o których mowa w art. 10 ust. 1

Ad. Art. 7 ust. 8 ust 4 - uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1

Inwestycji nie realizuje się na terenach portów i przystani morskich o których mowa w art. 11 ust. 1

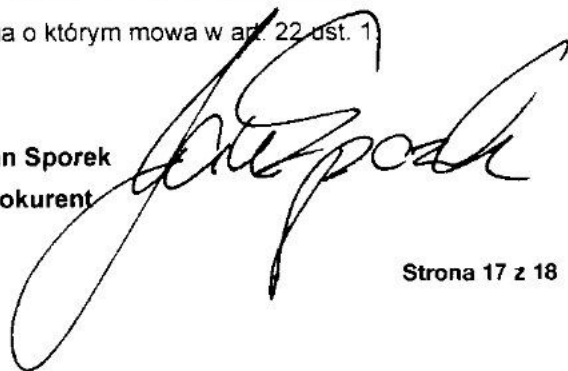
Ad. Art. 7 ust. 8 ust 5 - decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.).

Zgodnie z rozporządzeniem rady ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagane.

Ad. Art. 7 ust. 8 ust 6 - porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.

W związku z planowaną inwestycją nie zawarto porozumienia o którym mowa w art. 22 ust. 1.

Jan Sporek
prokurent



Spis załączników:

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem
2. Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna
3. Warunki rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej
4. Warunki przyłączenia do kanalizacji deszczowej
5. Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej - budynek nr 1
6. Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej - budynek nr 2
7. Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej - budynek nr 3
8. Zaświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej
9. Dojście do przystanku komunikacji miejskiej
10. Dojście do szkoły podstawowej nr 32
11. Dojście do szkoły podstawowej nr 38
12. Zaświadczenie burmistrza o możliwości przyjęcia nowych uczniów
13. Analiza terenów zielonych
14. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja.
15. Zjazd na ul. Hłonda
16. Zjazd na ul. Długą
17. Zgoda Prezydenta Bytomia na lokalizację chodnika