

16.08.19



PM
URZĄD MIASTA RACIBÓRZ
BIURO OBSŁUGI INTERESANTÓW
wpł. 12. 08. 2019
L.p. 37218 zał. 23
podpis *[Signature]*

PGNiG TERMIKA Energetyka Przemysłowa SA

Biuro Zarządzania Przedsiębiorstwem
Dział Administracji
i Zarządzania Nieruchomościami
tel. 32-7537-406
faks 32-7537-103
martyna.wawrzyczek@termika.pgnig.pl

URZĄD MIASTA RACIBÓRZ
WYDZIAŁ INWESTYCYJNY I URBANISTYKI
wpł. 14. 08. 2019
L.p. RUCP 37218 zał. *[Signature]*
podpis *[Signature]*

Rada Miasta Racibórz

za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Racibórz
ul. Króla Stefana Batorego 6
47-400 Racibórz

URZĄD MIASTA RACIBÓRZ
WYDZIAŁ INWESTYCYJNY I URBANISTYKI
wpł. 20. 08. 2019
L.p. *[Signature]* zał. *[Signature]*
podpis *[Signature]*
NZA/527/MWa/19

Wasz znak:
Nasz znak:

Jastrzębie-Zdrój, 02.08.2019

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496, z późn. zm.), zwanej dalej „Ustawą”, spółka PGNiG TERMIKA Energetyka Przemysłowa S.A. wnosi o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, tj. o podjęcie przez Radę Miasta stosownej uchwały, dla inwestycji polegającej na:

„Budowie zespołu budynków wielorodzinnych o podstawowej funkcji mieszkaniowej, o łącznej liczbie 40 lokali, przy ulicy Franciszka Siwonia w Raciborzu (dz. nr 35/14, obręb Ostróg)”.

1. Granice terenu objętego wnioskiem

Granice terenu zostały określone graficznie w załączniku nr 1 tj. koncepcji zagospodarowania terenu w skali 1:1000

2. Minimalna/Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań : 27,5m²/ 71,2m²

3. Minimalna/Maksymalna liczba mieszkań: 32 / 40 mieszkań

4. Określenie przewidywanej liczby mieszkańców: 81

5. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową: nie przewiduje się powierzchni usługowej lokali

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

Zakres zmian dotyczy przekształcenia terenu z istniejących terenów pozostałych po byłej kotłowni (obecnie nieczynnej, stanowiący teren niezagospodarowany i nieużytkowany) na tereny mieszkaniowe wielorodzinne o niskiej intensywności. Zmiany uzbrojenia terenu polegać będą na wykorzystaniu istniejącej infrastruktury na działce lub wykonaniu nowej i włączeniu w istniejącą strukturę sąsiadujących mediów zlokalizowanych na działkach miejskich.

7. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

- **sieć wodociągowa** – wykonanie nowych przyłączy oddzielnie dla każdego budynku z istniejącej sieci zlokalizowanej od strony garaży dz. nr 30/2 (rozbudowa sieci na przedmiotowej działce), na podstawie uzgodnień i wydanych warunków przez ZWiK Racibórz.

- **sieć kanalizacyjna sanitarna** – wykonanie rozbudowy sieci kanalizacyjnej i włączenie do sieci ogólnomiejskiej. Wykonanie podłączeń osobno dla każdego budynku na podstawie uzgodnień i wydanych warunków przez ZWiK Racibórz.

- **sieć kanalizacyjna deszczowa** – wykonanie rozbudowy sieci kanalizacyjnej deszczowej i włączenie do sieci deszczowej ogólnomiejskiej. Odwodnienie połączy dachowych, podjazdów, drogi wewnętrznej i chodników na podstawie uzgodnień i wydanych warunków rozbudowy i przyłączenia sieci.

- **sieć energetyczna** – wykonanie przyłączy do każdego budynku zgodnie z wydanymi warunkami przez zakład energetyczny.

- **sieć ciepłownicza** – wykonanie podłączenia do istniejącej sieci ciepłowniczej (rozbudowa sieci ciepłowniczej od strony istniejących garaży na działce nr 30/2) podłączenie każdego budynku do rozbudowanej sieci, której inwestorem będzie wnioskodawca (PGNiG TERMIKA Energetyka Przemysłowa S.A.).

8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

a) **zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeby w zakresie**

uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów:

- **zapotrzebowanie na wodę** – miesięczne 4,2-5,4 m³/mieszkańca; dla każdego mieszkania zostanie zaprojektowana oddzielna instalacja wodociągowa.

- **odprowadzenie ścieków** – ścieki z budynku będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanym przyłączem.

- **zapotrzebowania na energię elektryczną** - przyłącze dla każdego lokalu - **14,0 kW**; budynki będą wyposażone w instalację: oświetleniową, instalację gniazd wtyczkowych, instalację odgromową, przeciwprzepięciową, ochrona przed porażaniem prądem elektrycznym, instalację domofonową, instalację telefoniczną, instalację antenową; roczne zapotrzebowanie na energię elektryczną dla 1 mieszkania – 2500 kWh/rok.

- **zapotrzebowanie na w energię cieplną** – podłączenie każdego budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej, po zawarciu umowy z PGNiG TERMIKA Energetyka Przemysłowa S.A. Wyposażenie każdego mieszkania w grzejniki, termostatyczne zawory grzejnikowe, odpowiednią wentylację, energooszczędną stolarkę okienną i drzwiową. Roczne prognozowane zużycie ciepła:

- roczne zapotrzebowanie na energię cieplną na potrzeby ogrzewania i wentylacji – 8000 kWh/rok,

- roczne zapotrzebowanie na energię cieplną do przygotowania ciepłej wody – 9000 [kWh/rok],

- całkowite roczne zapotrzebowanie na energię użytkową – 17.000 kWh/rok,

- 4 mieszkania będą posiadały wydzielony garaż w budynku,

- 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,

- 18 miejsc postojowych w obrębie placu zabaw,

Gospodarowanie odpadów do momentu odbioru:

Wyznaczone zostanie miejsce na duże kontenery gdzie mieszkańcy będą składować odpady. Kontenery z segregowanymi odpadami będą odbierane na podstawie umowy z Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych.

b) planowany sposób zagospodarowania terenu, charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia

projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej

Na przedmiotowej działce zaprojektowano:

- zespół ośmiu budynków wielorodzinnych dwukondygnacyjnych,
- drogę wewnętrzną,
- chodniki wzdłuż drogi wewnętrznej,
- miejsca postojowe przy budynkach oraz przy placu zabaw,
- plac zabaw w obrębie istniejącej zieleni,
- zieleń niską i wysoką; zaprojektowano zieleń niską w postaci nawierzchni trawiastych przy budynkach od strony południowej,
- Zachowanie zieleni wysokiej w obrębie placu zabaw,
- Zaprojektowanie zieleni izolacyjnej od strony nasypu kolejowego.
- Udział powierzchni biologicznie czynnej – 58%.

Koncepcja zagospodarowania terenu w skali 1:1000 została przedstawiona w załączniku nr 1 niniejszego wniosku.

c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ budynków na środowisko

Charakter budynku – budynek wielorodzinny o niskiej intensywności (5 lokali).

- 2 kondygnacje nadziemne – lokale mieszkalne,
- 1 kondygnacja podziemna – garaże, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne,
- poddasze nieużytkowe
- Wysokość budynku – 11,31 m.
- Gabaryty budynku – 19,16 m x 10,30 m,

Powierzchnia zabudowy: $197,9 \text{ m}^2 \times 8 \text{ budynków} = 1583,2 \text{ m}^2$,

Powierzchnia użytkowa budynków (piwnice, parter, piętro) – $476,3 \text{ m}^2 \times 8 \text{ budynków} = 3810,4 \text{ m}^2$.

Projektowane budynki nie wpływają negatywnie na środowisko, będą one wykorzystywały nowoczesne technologie i materiały. Projektowana zabudowa uwzględnia zarówno oddziaływania środowiskowe wynikające z procesów budowy jak i z ich wykorzystania w fazie eksploatacji. Zużycie energii, w szczególności na ogrzewanie pomieszczeń, podgrzewanie ciepłej wody użytkowej oraz na potrzeby urządzeń gospodarstwa domowego

w projektowanej zabudowie, będą korzystały z ekologicznych i nowoczesnych technologii.

9. Wykazanie nieruchomości wg katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej

Działka o numerze ewidencyjnym 35/14, obręb Ostróg (0005), jednostka ewidencyjna: Racibórz o powierzchni 1,6112 ha, objęta księgą wieczystą numer GL1R/00028892/8, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Raciborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

10. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

MPZP miasta Racibórz zakłada podstawowe przeznaczenie: Urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa. Zatem inwestycja nie uwzględnia przeznaczenia terenu o funkcji przeznaczonej dla infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa. MPZP pozwala jedynie na zachowanie istniejącego zagospodarowania i wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

11. Wskazanie, iż planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

W związku z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem dominującym jest przemysł (nieruchomości i obiekty przemysłowe należące do tak zwanego przemysłu ciężkiego obejmującego: przemysł budowlany, przemysł chemiczny, przemysł elektromaszynowy, przemysł mineralny). Przeznaczenie dopuszczone - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności (Nieruchomości i obiekty: mieszkaniowe jednorodzinne, mieszkaniowe wielorodzinne do 5 mieszkań). Jednakże nie może stać się przeznaczeniem dominującym w granicach danego terenu. Warunek ten jest spełniony ponieważ teren 23/P1 po wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej nadal będzie w miał w przewadze przeznaczenie dominujące – czyli przemysł. Obecnie na tym terenie nie występują zakazy lub ograniczenia oraz nie jest utworzony park kulturowy.

12. Wskazanie nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1:

Ze względu na istniejące na przedmiotowej nieruchomości niezbędne uzbrojenie terenu nie zostanie ograniczony sposób korzystania z nieruchomości w przypadku zakładania i przeprowadzenia na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

13. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1:

Wszystkie niezbędne sieci uzbrojenia terenu są już zlokalizowane na terenie przedmiotowej działki, w związku z tym inwestycja nie wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszarów kolejowych.

14. Potwierdzenie uzyskanych zapewnień, zgodnych z zapotrzebowaniem dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej:

Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa jest zlokalizowana na terenie, który ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej. Wnioskodawca korzystał z rzeczonych sieci na działce ewidencyjnej nr 35/14 na potrzeby budynku kotłowni rejonowej, której zapotrzebowanie na te media (wodę, odbiór ścieków oraz energię elektryczną przewyższało zapotrzebowanie inwestycji mieszkaniowej, której dotyczy wniosek).

15. Wskazanie, iż planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy

Przedmiotowa inwestycja:

- 1) jest zlokalizowana na terenie, który ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Franciszka Siwonia;
- 2) jest zlokalizowana na terenie, który ma zapewniony dostęp do wody i kanalizacji,
- 3) jest zlokalizowana na terenie, który ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej,

- 4) zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 1000 m od najbliższego przystanku (zał. 3. ryc.1),
- 5) znajduje się w odległości mniejszej niż 3000 m od:
 - a) Szkoły Podstawowej nr 1 im. Powstańców Śląskich przy ul. Cecylii 30, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, to jest 6 dzieci (zał. 3. ryc.2);
 - b) Przedszkola nr 11 w Raciborzu przy ul. Jana 20, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, to jest 3 dzieci (zał. 3. ryc.2).
- 6) spełnia warunek, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 – Zaświadczenie Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 06.05.2019r.;
- 7) zlokalizowana jest 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 (lokalizacja do tych terenów jest w odległości nie większej niż 3000m – vide zał. 3. ryc.3);
- 8) zakłada budowę budynków nie wyższych niż 4 kondygnacje nadziemne – planuje się zespół budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU


Artur Michałowski

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU


Janusz Dobrosielski

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000
2. Koncepcja zabudowy określająca:
 - strukturę funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu
 - układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów
 - przebieg głównych elementów sieci i uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych
 - etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
 - powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi
 - wizualizacje
3. Schematy będące uzupełnieniem punktu 9
4. Oświadczenie inwestora, iż nie zachodzi kolizja, o której mowa w art. 4 pkt. 1-12 Ustawy
5. Zaświadczenie Prezydenta Miasta Racibórz w sprawie zapewnienia miejsc w przedszkolach i szkołach
6. Zaświadczenie ze Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP
7. Stwierdzenie przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Kopie:

1 x NZA