

Katowice, 21.02.2024 r.

WNIOSKODAWCA

41-200 Sosnowiec

PEŁNOMOCNIK

Koziarski Pracownia Projektowa

Warszawska 23/8

40-009 Katowice

Tel.: 32 781 10 25

pracownia@koziarski.pl

RADA MIASTA PACZKÓW

ul. Rynek 1, Paczków

za pośrednictwem

BURMISTRZA MIASTA PACZKÓW

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

URZĄD MIEJSKI W PACZKOWIE

ul. Rynek 1, 48-370 PACZKÓW

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I/LUB LOKALIZACJI
INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**

1. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U.2018.1496) wnoszę o ustalenie lokalizacji dla inwestycji:

**„KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA PRZEBUDOWY I ZMIANY
SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW BIUROWYCH ORAZ BIUROWO GOSPODARCZYCH
NA MIESZKALNE”**

adres: obręb 0001, ul. Poczтова 11, Paczków,

nr działki/działek: 434/3

karta mapy: Paczków

2. Zawartość wniosku zgodnie z art. 7 ww. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

2.1 Granice terenu objętego wnioskiem przedstawione w kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (potwierdzonej przez zasób geodezyjny) wraz z obszarem oddziaływania (załącznik NR 1)

2.2 Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań :

Minimalna: ok 28 m²

Maksymalna: ok 76 m²

Sumarycznie: 1 244,45 m²

2.3 Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

Minimalna: 25

Maksymalna: 25

2.4 Określenie zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową i usługową w ramach:

- a) Wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej Powierzchnia usług oraz została wyodrębniona w parterze zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.
Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową wynosi: ok. 70 m²
- b) Samodzielny obiekt budowlany: nie dotyczy
- c) Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową wynosi: ok. 70 m²

2.5 Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

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

Projektowana inwestycja obejmuje działkę o numerze 434/3 o powierzchni 2340 m². Teren objęty opracowaniem graniczy od strony północno-wschodniej z działką drogową (ul. Pocztowa), od strony południowo-wschodniej, południowo-zachodniej i północno-zachodniej z zabudowanymi działkami działkami budowlanymi. Na działce obecnie zlokalizowany jest budynek „główny” administracyjno-biurowy, objęty ochroną konserwatorską, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, wraz z 2 współczesnymi budynkami biurowymi zlokalizowanymi w głębi działki, oraz dwoma budynkami gospodarczymi z garażami wbudowanymi. Nieruchomość posiada istniejący zjazd z drogi publicznej (ul. Pocztowej) w północnej części działki. Działka jest ogrodzona.

Dla uproszczenia, w dalszej części dokumentacji budynki oznaczono symbolami A, B, C:

A - budynek główny, historyczny, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, podpiwniczony, 2 kondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, obecnie administracyjno-biurowy

B - budynek współczesny, 2 kondygnacyjny, biurowy

C - budynek współczesny, parterowy, zaadaptowany na pomieszczenia mieszkalne.

Pozostałe 2 budynki gospodarcze z garażami, przewidziano do wyburzenia, celem uzyskania wymaganych miejsc parkingowych.

Na terenie inwestycji zaprojektowano przebudowę sposobu użytkowania na obiekt mieszkalny wielorodzinny (łącznie A+B+C) o 3 kondygnacjach nadziemnych, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastruktura techniczną. Planowana jest nadbudową budynków B i C do trzech kondygnacji. Wejście do budynku oznaczonego symbolem „A” znajduje się od strony północno-wschodniej, do budynku „B” od strony północno-wschodniej oraz północno-zachodniej, do budynku „C” od strony północno-zachodniej (symbole budynków zgodnie z PZT). Projektowany budynek zostanie zaopatrzony w media zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączeniowymi.

b) uzbrojenie: istniejące / planowane / zmiany

2.6 Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu w zakresie:

- a) zaopatrzenie w wodę: w ramach istniejących przyłączy i ich limitów
- b) Odprowadzania ścieków: w ramach istniejących przyłączy i ich limitów
- c) Odprowadzania wód deszczowych: w ramach istniejących przyłączy i ich limitów
- d) Zaopatrzenia w energię elektryczną: w ramach istniejących przyłączy i ich limitów
- e) Zaopatrzenia w gaz: w ramach istniejących przyłączy i ich limitów
- f) Zaopatrzenia w ciepło: nie dotyczy
- g) Inne media: w ramach istniejących przyłączy i ich limitów

2.7 Charakterystyka inwestycji (potwierdzona załączonymi do wniosku uzgodnieniami odnośnie zapewnienia dostawy mediów lub warunki techniczne podłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej) obejmującą:

- 1) określenie zaopatrzenia na wodę, energię oraz sposobu doprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów
- a) zaopatrzenie na wodę: w ramach istniejących przyłączy i ich limitów
- b) Zaopatrzenie na energię elektryczną: w ramach istniejących przyłączy i ich limitów
- c) Odprowadzanie ścieków lub oczyszczanie ścieków: w ramach istniejących przyłączy i ich limitów
- d) odprowadzanie wód opadowych: w ramach istniejących przyłączy i ich limitów
- e) zaopatrzenie na gaz 0 m3: w ramach istniejących przyłączy i ich limitów
- f) zapotrzebowanie w ciepło: nie dotyczy
- g) sposób zagospodarowania odpadów: odpady będą gromadzone na terenie inwestycji w przeznaczony do tego miejscu a następnie wywożone i utylizowane przez zewnętrzną firmę
- h) inne media: w ramach istniejących przyłączy i ich limitów
- i) liczba miejsc postojowych

- na lokal mieszkalny oraz sumarycznie dla całej inwestycji: 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny
- Na lokal mieszkalny jednorodzinny: nie dotyczy
- Na działalność handlowa lub usługową: nie przewidziano

2) opis planowanego zagospodarowania terenu

Teren przy budynkach przeznaczony zostanie na zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla mieszkańców oraz dojazd do budynków z drogi publicznej. Pozostała część terenu to teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej

b) charakterystyka zabudowy oraz przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych

Projektowany obiekt będzie pełnił funkcję budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym na parterze, dostępnym bezpośrednio od ul. Pocztovej.

W budynku projektuje się mieszkania o zróżnicowanym standardzie i wielkości. W zależności od przyjętego wariantu, w obiekcie można „wygenerować” 25 lokali mieszkalnych.

Na podstawie obecnych zapisów MPZP, oraz konsultacjach z przedstawicielami Urzędu Miejskiego w Paczkowie, dla celów projektowych należy przyjąć wskaźnik 1 miejsce parkingowe/ 1 mieszkanie. Ewentualna zmiana tych parametrów będzie wymagała stosownych decyzji administracyjnych.

Zaprojektowano 25 miejsc postojowych, z czego 6 miejsc zlokalizowano w podcieniu budynku „C”.

- Budynek „A”: na parterze oraz 2 kondygnacji zaprojektowano po 4 lokale mieszkalne. Na 3 kondygnacji znajdują się dwa lokale mieszkalne.
- Budynek „B”: na parterze zaprojektowano 3 lokale mieszkalnych oraz jeden lokal usługowy. Na 2 oraz 3 kondygnacji zaprojektowano po 3 lokale mieszkalnych.
- Budynek „C”: w podcieniu budynku zaprojektowano 6 miejsc postojowych oraz wejście do budynku razem z klatką schodową. Na 2 i 3 kondygnacji zaprojektowano po 3 lokale mieszkalne.

c) charakterystyczne parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji: 2 340 m²
- Powierzchnia zabudowy: 756 m²
- Powierzchnie utwardzone: 951 m²
- drogi wewnętrzne: 500 m²
- chodniki: 213 m²
- Miejsca postojowe: 238 m²
- Powierzchnia biologicznie czynna: 633 m²
- Długość i szerokość zabudowy:

Długość elewacji frontowej:

Budynek A ok. 13,6 m

Budynek B ok. 12,4 m

Budynek C ok. 7 m

Szerokość elewacji frontowej:

Budynek A ok. 22,3 m

Budynek B ok. 28,3 m

Budynek C ok. 22,8 m

- Wysokość zabudowy:

Budynek A ok. 9,5 m

Budynek B ok. 9,5 m

Budynek C ok. 8 m

- Liczba kondygnacji nadziemnych: 3

- Wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6

- Kształt dachu i kat nachylenia połaci dachowych: dach dwuspadowy (10-22%), dach płaski

Charakterystyka projektowanej inwestycji w formie graficznej (załącznik)

W ramach planowanej inwestycji wykonana zostanie przebudowa i zmiana sposobu użytkowania z funkcji biurowej oraz biurowo gospodarczej na funkcje mieszkalną z lokalem usługowym, na działce nr 434/3 obręb 0001 przy ulicy Pocztowej w Paczkowie.

Całkowita powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 2 340 m²

Przewidywane powierzchnie:

- powierzchnia zabudowy: 756 m²

- Powierzchnie utwardzone: 951 m²

- Powierzchnia biologicznie czynna: 633 m²

- Powierzchnia użytkowa parkingów: 238 m² (25 miejsc postojowych)

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

Teren inwestycji obejmuje działkę nr 434/3 obręb 0001 przy ul. Pocztowej w Paczkowie

nr Księgi Wieczystej: OP1N/00092147/7

2.9 Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o których mowa w art. 35 ust 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U.2018.1496):

NIE DOTYCZY

2.10 Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art 38 ust 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U.2018.1496), według katastru nieruchomości

NIIE DOTYCZY

2.11 Wskazanie w jakim zakresie planowa inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

UA - tereny obiektów i urządzeń administracji i usług administracyjnych i biurowych, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- a) utrzymuje się istniejące budynki administracji i usług innych z ograniczeniem ich przebudowy i rozbudowy do niezbędnych potrzeb bezpieczeństwa i higieny użytkowania obiektów;
- b) zachowania wymaga zewnętrzny i wewnętrzny wystrój obiektów sprzed 1945 roku w jego historycznie ukształtowanej formie;
- d) utrzymuje się istniejącą towarzyszącą zabudowę, z możliwością przebudowy i rozbudowy w dostosowaniu i podporządkowaniu architekturze głównego obiektu;

Inwestycja nie spełnia założeń MPZP w zakresie funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, zmiany wewnętrznego układu ścian działowych oraz częściową rozbiórką zabudowy towarzyszącej.

S - tereny obiektów i urządzeń składów i magazynów. Dopuszczalna lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych i socjalnych oraz zieleni urządzonej. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania

- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich, dopuszcza się realizację nowej zabudowy;

Inwestycja nie spełnia założeń MPZP w zakresie części zabudowy towarzyszącej częściowo przewidzianej do rozbiórki.

W obiektach wyżej wymienionych należy chronić szczególnie:

- b) zewnętrzny i wewnętrzny zachowany wystrój architektoniczny;

Inwestycja nie spełnia założeń MPZP w zakresie zmiany funkcji budynku w związku której ulegnie zmiana wewnętrznego układu ścian działowych.

2.12 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 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji

mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U.2018.1496) oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego NIE DOTYCZY

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

- bezpośredni dostęp do drogi publicznej: **dostęp do drogi publicznej 05.KDI - ul. Pocztowa**
- Zgodnego z zapotrzebowaniem dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej
- Zgodnego z zaopatrzeniem dostępu do sieci elektroenergetycznej
- Odległość od przystanku komunikacyjnego: **450 m**
- Odległość od przedszkola: **900 m**
- Odległość od szkoły podstawowej: **700m**
- Odległość od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu i wymaganego wskaźnika tych terenów: **1400m**
- Zaświadczenie prezydenta - załącznik (odnośnie przyjęcia do szkoły podstawowej)

Wykazanie spełnienia standardów dotyczących odległości przedstawione w formie graficznej - załącznik

Załączniki do wniosku zgodnie z art.7 ust.7 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U.2018.1496)

ZAŁĄCZNIK 1 - granice terenu objętego wnioskiem przedstawione w kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w w skali 1:500 potwierdzony przez zasób geodezyjny

ZAŁĄCZNIK 2 -wykazanie że planowaną inwestycją odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy), w szczególności: opracowanie graficzne obrazujące odległości wnioskowanej inwestycji od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, urządzonych terenów wypoczynku rekreacji lub sportu, przy czym odległości liczone od granicy terenu inwestycji długością drogi dojścia, rozumianą jako godnie lub ciąg pieszo-jezdny, do którego ma być zapewniony dostęp, pomiary zostały również przedstawione w linii prostej od terenu inwestycji-
WYKAZANO W ZAŁĄCZNIKU NR 4

ZAŁĄCZNIK 3 - Zaświadczenie Prezydenta Miasta o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej

ZAŁĄCZNIK 4 - Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

ZAŁĄCZNIK 5 - Potwierdzenie że Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w ust. 1, sporządza osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

ZAŁĄCZNIK 6 - Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ww. Ustawy.

ZAŁĄCZNIK 7 - Uzgodnienie, o którym mowa w art.10 ust. 2 ww. Ustawy, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 ww. Ustawy - NIE DOTYCZY

ZAŁĄCZNIK 8 - Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. Udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. Póz. 810, 1089 i 1479).

ZAŁĄCZNIK 9 - Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 ww. ustawy o ile zostało zawarte - NIE DOTYCZY

ZAŁĄCZNIK 10 - Pełnomocnictwo - w przypadku ustanowienia pełnomocnika (oryginał lub urzędowo poświadczony odpis) wraz z dowodem uiszczenia stosowanej opłaty

ZAŁĄCZNIK 11 - Wnioski i pisma o zapewnieniu dostaw i odbiorze mediów - w ramach istniejących przyłączy i ich limitów

ZAŁĄCZNIK 12 - Wyliczenie ilości mieszkańców

.....
Podpis wnioskodawcy

Ilekoć we wniosku mowa o ww. Ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących