



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 06 października 2022 r.

Poz. 6224

UCHWAŁA NR PR.0007.126.2022 RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA

z dnia 22 września 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Tylnej w Rudzie Śląskiej

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.)

Rada Miasta Ruda Śląska uchwała:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami oraz infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Tylnej w Rudzie Śląskiej.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – określa granice objęte inwestycją mieszkaniową,
- 2) załącznik nr 2 – przedstawia planowany sposób zagospodarowania terenu,
- 3) załącznik nr 3 – stanowi zestawienie tabelaryczne, w którym ujęto przebieg opiniowania i uzgodnień wnioskowanej inwestycji.

§ 3. Teren objęty inwestycją stanowią działki nr 1114/48 (id: 247201_1.0004.AR_3.1114/48) oraz 1116/48 (id: 247201_1.0004.AR_3.1116/48), dla których prowadzona jest księga wieczysta: GL1S/00008936/4.

§ 4. Powierzchnia użytkowa mieszkań winna mieścić się w przedziale od 6000 m² (minimalna) do 10 000 m² (maksymalna).

§ 5. Liczba mieszkań powinna być nie mniejsza niż 120 i nie większa niż 160.

§ 6. W ramach niniejszej inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej ani usługowej.

§ 7. Przewiduje się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) budowa czterech wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych o sześciu kondygnacjach nadziemnych, przy czym w pierwszej kondygnacji, częściowo zagłębionej poniżej poziomu terenu, projektuje się garaże, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia gospodarcze oraz komórki lokatorskie. Wejścia główne oraz wjazdy do poszczególnych garaży mają się znajdować od strony drogi wewnętrznej zaprojektowanej pomiędzy budynkami, przy których mają być zlokalizowane miejsca postojowe,

- 2) budynki będą usytuowane w regularnym układzie urbanistycznym. Elewacje południowo-zachodnie mają stanowić elewacje frontowe tych budynków,
- 3) przewiduje się realizację dwóch miejsc składowania odpadów obsługujących projektowane budynki, które należy usytuować zgodnie z obowiązującymi przepisami. Pozostały teren działki inwestora ma być zagospodarowany głównie pod miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, zieleń urządzoną, plac zabaw oraz ciągi piesze,
- 4) miejsca postojowe o liczbie co najmniej jedno na jeden lokal mieszkalny przewiduje się zapewnić w pierwszej kondygnacji nadziemnej każdego z budynków oraz na terenie projektowanych parkingów znajdujących się poza obrysem budynków, w obrębie działki inwestora,
- 5) przewiduje się zapewnienie zjazdu do nieruchomości z drogi publicznej – ulicy Tylnej oraz niezbędne do funkcjonowania budynku przyłącza.

§ 8. Zgodnie z koncepcją projektową, stanowiącą załącznik do wniosku inwestora, ustala się połączenie inwestycji mieszkaniowej z dostępnymi sieciami uzbrojenia terenu:

- 1) wodociągową \varnothing 160 mm,
- 2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej (sieć ogólnospławna w ul. Tylnej),
- 3) gazową niskoprężną,
- 4) telekomunikacyjną przewodową,
- 5) energetyczną NN,
- 6) ciepłowniczą.

§ 9. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę: 48 m³/dobę (planowane zużycie ok. 17,52 tys. m³/rok),
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną: 510 KW (planowane zużycie 560 tys. KWh rocznie),
- 3) zapotrzebowanie na energię cieplną: 0,7 MW na cele centralnego ogrzewania oraz 0,4 MW na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej (łącznie 650000 KWh rocznie),
- 4) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: ścieki bytowe i wody deszczowe zostaną odprowadzone do kanalizacji miejskiej.
- 5) inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu: zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu inwestycji poprzez wykonanie zjazdów z ul. Tylnej oraz poszerzenie tej ulicy do szerokości min. 6 m – zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 6) niezbędna minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- 7) sposób zagospodarowywania odpadów: gromadzenie w wyznaczonym miejscu, segregowanie w zamykanych pojemnikach i usuwanie przez uprawniony podmiot na podstawie umowy,
- 8) planowany sposób zagospodarowania terenu:
 - cztery budynki mieszkalne o wysokości ok. 17 m, posiadające powierzchnię użytkową części mieszkalnej wynoszącą od 6000 m² – 10 000 m² oraz powierzchnię zabudowy wynoszącą od 2000 m² – 2500 m² (maksymalnie 30% powierzchni działki),
 - miejsca parkingowe – w przyziemiu w liczbie 76 oraz w postaci miejsc postojowych na terenie utwardzonym w pobliżu budynków w liczbie 84 (łącznie 160 miejsc parkingowych),
 - drogi wewnętrzne,
 - tereny zielone o powierzchni ok. 1700 m² (nie mniej niż 20% powierzchni działki),
- 9) powierzchnia terenu inwestycji: ok. 8500 m²,
- 10) powierzchnia działki inwestora: 8491 m²,
- 11) planowana ilość mieszkańców: 215-357 osób,

12) budynek nie będzie negatywnie oddziaływał na środowisko.

§ 10. Ustala się, że wobec działek nr 1114/48 (id: 247201_1.0004.AR_3.1114/48) oraz 1116/48 (id: 247201_1.0004.AR_3.1116/48), dla których prowadzona jest księga wieczysta: GL1S/00008936/4, dopuszcza się zastosowanie przepisów art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. 1. Ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) dla celów budynku, wodę należy pobierać z sieci wodociągowej Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o. w Rudzie Śląskiej,
- 2) ścieki należy odprowadzać do kanalizacji Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Rudzie Śląskiej,
- 3) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy uzgodnić z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Rudzie Śląskiej. Sposób ich odprowadzania nie może spowodować zachwiania stosunków wodnych na terenach sąsiednich,
- 4) w celu zapewnienia minimalizacji emisji zanieczyszczeń do atmosfery, projektowany budynek należy wyposażyć w źródło ciepła spełniające wymogi uchwały nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze Województwa Śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- 5) odpady komunalne gromadzone będą z zastosowaniem segregacji i zbierania w zamykanych pojemnikach zlokalizowanych na wydzielonym, utwardzonym i ogrodzonym terenie, a ich regularny wywóz zapewniony będzie przez firmę posiadającą wymagane prawem zezwolenia,
- 6) planowana inwestycja nie może spowodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, emisji nadmiernego hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza, gleby i roślinności.

2. Względem planowanej inwestycji nie ustala się warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków, ponieważ nie jest ona objęta żadną formą ochrony w tym zakresie.

§ 12. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ruda Śląska.

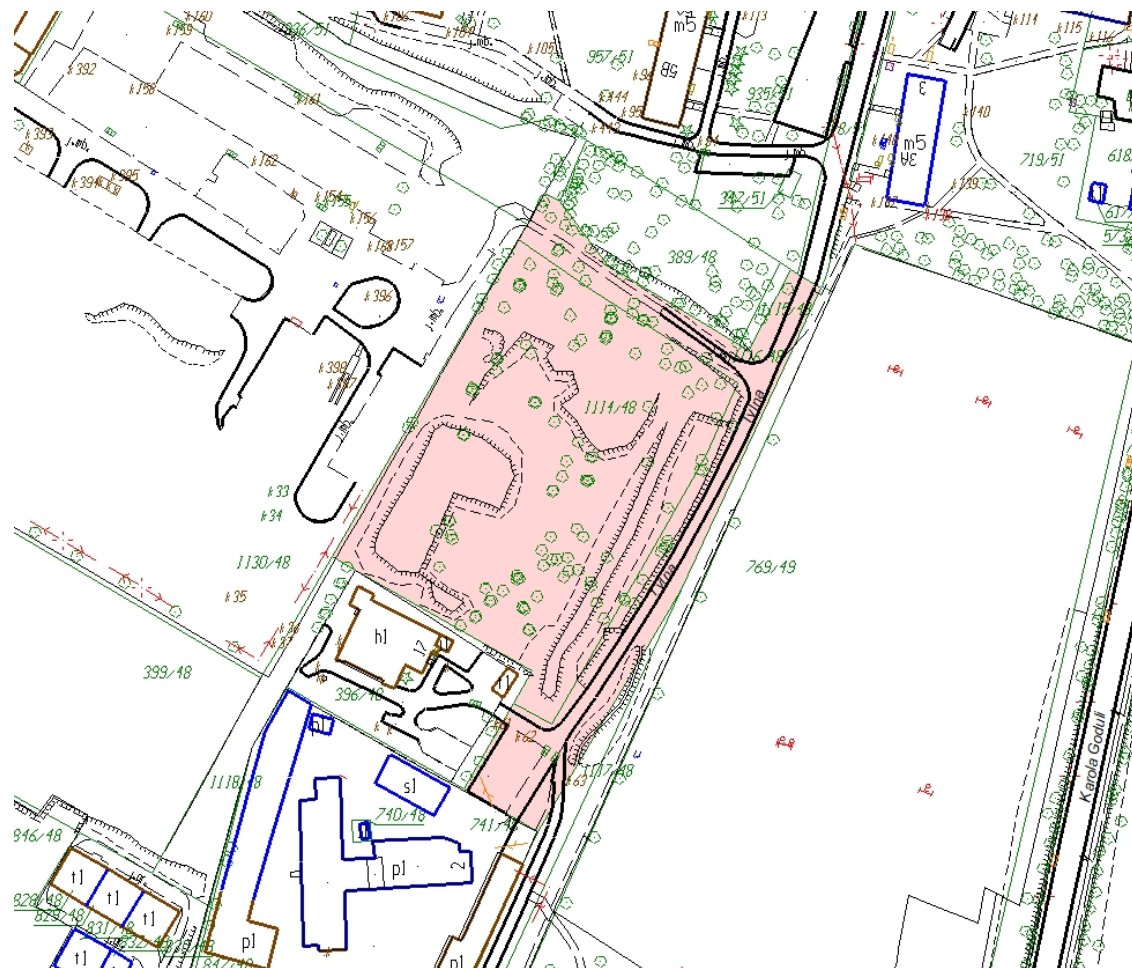
§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta Ruda Śląska

Aleksandra Skowronek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr PR.0007.126.2022
Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 22 września 2022 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr PR.0007.126.2022

Rady Miasta Ruda Śląska

z dnia 22 września 2022 r.

Lp.	Organ	Otrzymał	Termin	Wpływ pisma	Skrócona treść
UZGODNIENIA					
1.	Wydział Ochrony Środowiska i Gospodarki Komunalnej	28.07.2022	17.08.2022	23.08.2022	Uzgodnienie pozytywne
2.	Geolog Wojewódzki	02.08.2022	23.08.2022	--	--
3.	Minister Klimatu i Środowiska	03.08.2022	24.08.2022	--	--
4.	Wydział Dróg i Mostów	29.07.2022	18.08.2022	18.08.2022	Stanowisko przedstawione w formie uwag dot. braku m.in.: przekrojów konstrukcyjnych, parametrów przebudowywanego odcinka ul. Tylnej, informacji na temat docelowej organizacji ruchu i odwodnienia oraz brak decyzji zezwalających na lokalizację zjazdów na teren inwestycji. Wskazano również nieprawidłowości względem rozwiązań projektowych dot. chodnika, jak również braki rozróżnienia elementów drogi w legendzie projektu oraz brak zgody na lokalizację i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej.
OPINIE					
5.	Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Rudzie Śl.	28.07.2022	18.08.2022	01.08.2022	Opinia koncepcji pozytywna z sugestiami dotyczącymi polepszenia standardu mieszkaniowego projektowanego osiedla poprzez zmniejszenie liczby mieszkań przy większej ich powierzchni oraz zapewnienie większej ilości miejsc parkingowych przypadających na jedno mieszkanie, w kontekście zapewnienia osiedlu warunków dobrej jakości oraz poprawy jego funkcjonalności rozwiązań mieszkaniowych i komunikacyjnych.
6.	Geodeta Miasta	29.07.2022	18.08.2022	10.08.2022	Informacja o możliwym istnieniu uzbrojenia, które nie zostało ujawnione na mapie zasadniczej – dołączono listę gestorów, w celu ewentualnej weryfikacji informacji dotyczących uzbrojenia terenu.
7.	Regionalny Dyrekcja Ochrony Środowiska	02.08.2022	23.08.2022	--	--
8.	Wojewódzka Państwowa Straż	03.08.2019	24.08.2022	10.08.2022	Negatywna opinia z uwagi na brak zawarcia w dokumentacji informacji

	Požarna				dotyczących drogi pożarowej, a także braku informacji dotyczących zewnętrznego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
9.	Wydział Ochrony Środowiska i Gospodarki Komunalnej	28.07.2022	17.08.2022	23.08.2022	Opinia pozytywna – brak terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
10.	Śląski Oddział Straży Granicznej	02.08.2022	23.08.2022	--	--
11.	Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego	02.08.2022	23.08.2022	--	--
12.	Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny	02.08.2022	23.08.2022	24.08.2022	Opinia negatywna pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – planowana inwestycja ma powstać na terenie, na którym nie obowiązują standardy jakości środowiska, określone ze względu na ochronę zdrowia ludzi dla miejsc ich stałego zamieszkania i przebywania. Realizacja zabudowy na wskazanym miejscu może stanowić zagrożenie dla ich zdrowia oraz prowadzić do konfliktów społecznych.
13.	Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach	02.08.2022	23.08.2022	19.08.2022	Brak uwag - w sąsiedztwie lokalizacji inwestycji nie występują kompleksy wojskowe oraz strefy ochronne terenu zamkniętego.
14.	Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach	02.08.2022	23.08.2022	25.08.2022	Projektowana inwestycja usytuowana jest w granicach byłego terenu górniczego KWK "Pokój" w Rudzie Śląskiej.
15.	Zarząd Województwa Śląskiego	02.08.2022	23.08.2022	22.08.2022	Województwo nie posiada audytu krajobrazowego – brak jest zatem podstaw do wydania opinii.
PONOWNE UZGODNIENIA					
16.	Wydział Dróg i Mostów	05.09.2022	26.09.2022	07.09.2022	Pozytywne stanowisko względem wnioskowanej koncepcji urbanistycznej, pod warunkiem, że realizacja inwestycji mieszkaniowej powinna odbyć się przy spełnieniu uwag, o których była mowa w piśmie tego wydziału z dnia 16 sierpnia 2022 r.