



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 października 2022 r.

Poz. 6321

UCHWAŁA NR LIV/880/2022 RADY MIASTA CHORZÓW

z dnia 29 września 2022 r.

w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Jałowcowej w Chorzowie

Na podstawie 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 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 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)

Rada Miasta Chorzów uchwała

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na którą składa się sieć komunikacji wewnętrznej, sieci infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, w rejonie ul. Jałowcowej, na terenie działek o numerach ewidencyjnych:

- 1) 2605/86, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00055926/1;
- 2) 2606/86, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00055926/1;
- 3) 2602/86, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00055544/9;
- 4) 2347/87, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00049098/2;
- 5) 2348/87, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00049098/2.

§ 2. Teren objęty inwestycją znajduje się w granicach Miasta Chorzów w dzielnicy Chorzów Stary w rejonie ul. Jałowcowej, a jego granice określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się sumaryczną powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- 1) minimalną – 1200 m²;
- 2) maksymalną – 2500 m².

§ 4. Ustala się liczbę budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- 1) minimalną – 10;
- 2) maksymalną – 13.

§ 5. Nie przewiduje się powierzchni przeznaczonej pod działalność handlową lub usługową.

§ 6. 1. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) planowana budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na którą składa się sieć komunikacji wewnętrznej, sieci infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 2) planowana budowa drogi wewnętrznej wraz z częścią przeznaczoną na ciąg pieszy oraz zjazdem z planowanej drogi publicznej – ul. Jałowcowej;
- 3) planowana budowa sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do poszczególnych budynków;
- 4) planowany montaż ogrodzeń i placów gospodarczych;
- 5) planowane wykonanie nasadzeń zieleni.

2. Dla terenu objętego inwestycją obowiązują:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulicy Siemianowickiej, uchwalony uchwałą Nr XXIII/391/12 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2012 r. poz. 3138), zmieniony uchwałą Nr XLVII/874/18 Rady Miasta Chorzów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2018 r. poz. 2594), w którym teren inwestycji oznaczony jest symbolami:
 - a) **38U5** i przeznaczony jako tereny usług;
 - b) **38ZI2** i przeznaczony jako tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy położonego w rejonie ulic Siemianowickiej, Świerkowej i Sosnowej, uchwalony uchwałą Nr XXXVII/682/17 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 maja 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2017 r. poz. 3270), w którym teren inwestycji oznaczony jest symbolami:
 - a) **63MN2** i przeznaczony jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) **63M1** i przeznaczony jako tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej;
 - c) **63KDD2** i przeznaczony jako tereny komunikacji drogowej (drogi dojazdowe);
 - d) **63ZI2** i przeznaczony jako tereny zieleni izolacyjnej;
 - e) **63ZI3** i przeznaczony jako tereny zieleni izolacyjnej.

§ 7. 1. Ustala się zasady powiązania inwestycji z istniejącym, projektowanym i planowanym uzbrojeniem terenu:

- 1) inwestycja znajduje się w sąsiedztwie terenów uzbrojonych umożliwiającą budowę przyłączy dla inwestycji;
- 2) dostęp do sieci wodociągowej z sieci zlokalizowanej w ul. Jałowcowej;
- 3) dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej z sieci projektowanej w ul. Jałowcowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych deszczowych i roztopowych z planowanej inwestycji mieszkaniowej poprzez wpusty drogowe i planowaną sieć kanalizacji drogowej oraz poprzez separator koalescencyjny do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Jałowcowej;
- 5) dostęp do sieci gazowej z istniejącej sieci gazowej (gazociągu średniego ciśnienia) w ulicy Świerkowej poprzez projektowaną sieć gazową i następnie przyłączami odrębnie do każdego z budynków;
- 6) dostęp do sieci elektroenergetycznej z istniejącej sieci zlokalizowanej wzdłuż ul. Jałowcowej.

2. Dostęp do drogi publicznej przez zjazd z planowanej ul. Jałowcowej. W ramach przedsięwzięcia przewiduje się realizację układu komunikacji wewnętrznej drogowej i pieszej.

§ 8. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określenie średniego zapotrzebowania na media dla każdego budynku:
 - a) woda: ok. 0,44 m³/d,

- b) energia elektryczna: ok. 12,50-15,00 kW,
 - c) ścieki sanitarne: ok. 0,40 m³/d,
 - d) wody opadowe: ok. 31,12 dm³/s,
 - e) gaz: do ok. 5 m³/h, do ok. 2450 m³/rok;
- 2) zagospodarowanie odpadów – odbiór odpadów będzie realizowany przez odbiorców posiadających zezwolenia właściwego organu na prowadzenie działalności w zakresie gospodarki odpadami na terenie gminy;
- 3) ustala się nakaz realizacji minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Miejsca postojowe należy zlokalizować w garażu na parterze budynku oraz na stanowisku parkingowym przed budynkiem.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy, określone w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały:

- 1) projektuje się:
- a) zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej lub wolnostojącej w formie jednego ciągu budynków w układzie wschód – zachód. Po południowej stronie budynków projektuje się przydomowe ogródki. Na północ od ciągu budynków projektuje się wewnętrzną drogę – ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6 m. Ostatni budynek od strony zachodniej projektuje się jako budynek w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojący;
 - b) budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie jednorodzinnej lub bliźniaczej. Obsługa komunikacyjna budynku planowana jest po północnej stronie działki. Po południowej i zachodniej stronie budynku planuje się obszerny ogród. Część wydzielonej działki przeznaczonej na planowany pas zieleni izolacyjnej pozostanie niezabudowana;
- 2) budynki, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 1 lit. a uchwały, projektuje się jako dwukondygnacyjne, z dachem płaskim, z ewentualnym poddaszem użytkowym. W każdym segmencie zabudowy szeregowej planuje się garaż jednostanowiskowy, wycofany w stosunku do frontu budynku. W powstałym w wyniku wycofania garażu podcieniu projektuje się drugie miejsce postojowe. Wejście do wszystkich segmentów zabudowy szeregowej projektuje się od strony północnej;
- 3) budynek, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 1 lit. b uchwały, projektuje się jako dwukondygnacyjny, z dachem płaskim lub spadzistym z ewentualnym poddaszem użytkowym. W budynku planuje się garaż dwustanowiskowy lub jednostanowiskowy z dodatkowymi miejscami postojowymi przed budynkiem. Wejście główne do budynku planuje się od strony północnej lub wschodniej;
- 4) układ komunikacji drogowej i pieszej;
- 5) sieci infrastruktury technicznej.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnia terenu inwestycji: 4716 m²,
- 2) powierzchnia zabudowy: 1000 m²-1400 m²,
- 3) powierzchnia utwardzona (komunikacja kołowa, miejsca parkingowe naziemne, komunikacja piesza): 2800 m²-3500 m²;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 1216 m²;
- 5) planowana sumaryczna powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych: 1200 m²-2500 m²,
- 6) planowana liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10-13,
- 7) planowana liczba mieszkańców: 43-90,
- 8) planowana wysokość zabudowy: 6,5 m-10,5 m,
- 9) liczba kondygnacji nadziemnych: 1-3,
- 10) kształt dachu:

- a) etap I – dachy płaskie;
- b) etap II – dach płaski lub spadzisty;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla dachów płaskich: 1°-5°;
 - b) dla dachów spadzistych: 30°-45°.

4. Inwestycja realizowana będzie w dwóch etapach określonych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały:

- 1) etap 1 – zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej lub wolnostojącej w formie jednego ciągu budynków w układzie wschód – zachód; ostatni budynek od strony zachodniej w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojącej;
- 2) etap 2 – budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie jednorodzinnej lub bliźniaczej.

5. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko – planowany zespół budynków wraz z niezbędną infrastrukturą nie będzie oddziaływał negatywnie na środowisko.

§ 9. Inwestycja spełnia warunki wynikające z art. 17 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) w zakresie:

- 1) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – lokalizacja działki przy planowanej ul. Jałowcowej;
- 2) dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ul. Jałowcowej;
- 3) dostępu do sieci elektroenergetycznej w ul. Jałowcowej;
- 4) odległości od planowanego przystanku komunikacyjnego;
- 5) odległości od Szkoły Podstawowej nr 24 im. Powstańców Śląskich w Chorzowie;
- 6) odległości od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu.

§ 10. Wskazanie nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 2605/86, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00055926/1;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 2606/86, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00055926/1;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 2602/86, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00055544/9;
- 4) działka o numerze ewidencyjnym 2347/87, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00049098/2;
- 5) działka o numerze ewidencyjnym 2348/87, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00049098/2.

§ 11. Wskazanie nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538):

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 2609/85, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00051563/0;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 2611/85, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00051563/0;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 2446/85, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00006369/0;
- 4) działka o numerze ewidencyjnym 2448/85, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00006369/0.

§ 12. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 13. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) inwestor jest obowiązany uwzględnić wymogi wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
- 3) należy uwzględnić przepisy wynikające z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

§ 14. Warunki wynikające z uwarunkowań geologiczno-górnicznych:

- 1) teren objęty inwestycją jest usytuowany w granicach byłego terenu górniczego „Katowice – Świętochłowice – Chorzów” i byłego obszaru górniczego „Chorzów I”, w którym eksploatacja górnicza węgla kamiennego, w tym płytka pod wskazanym terenem, prowadzona była przez zlikwidowaną KWK „Prezydent” do 1993 r.;
- 2) przy realizacji inwestycji należy uwzględnić potrzebę zabezpieczenia obiektów przed skutkami eksploatacji górnicznej w oparciu o informację o warunkach górniczno-geologicznych.

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

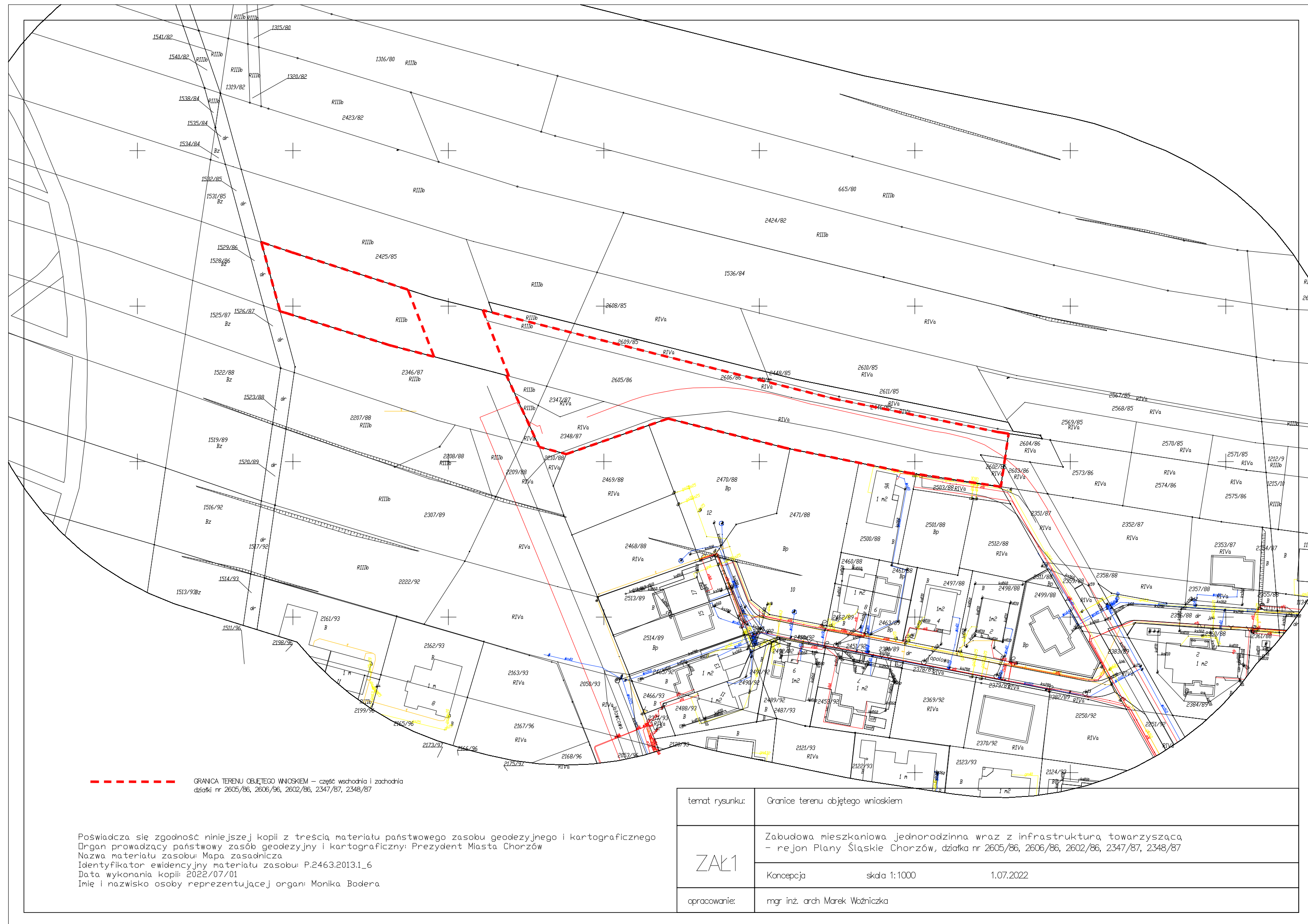
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

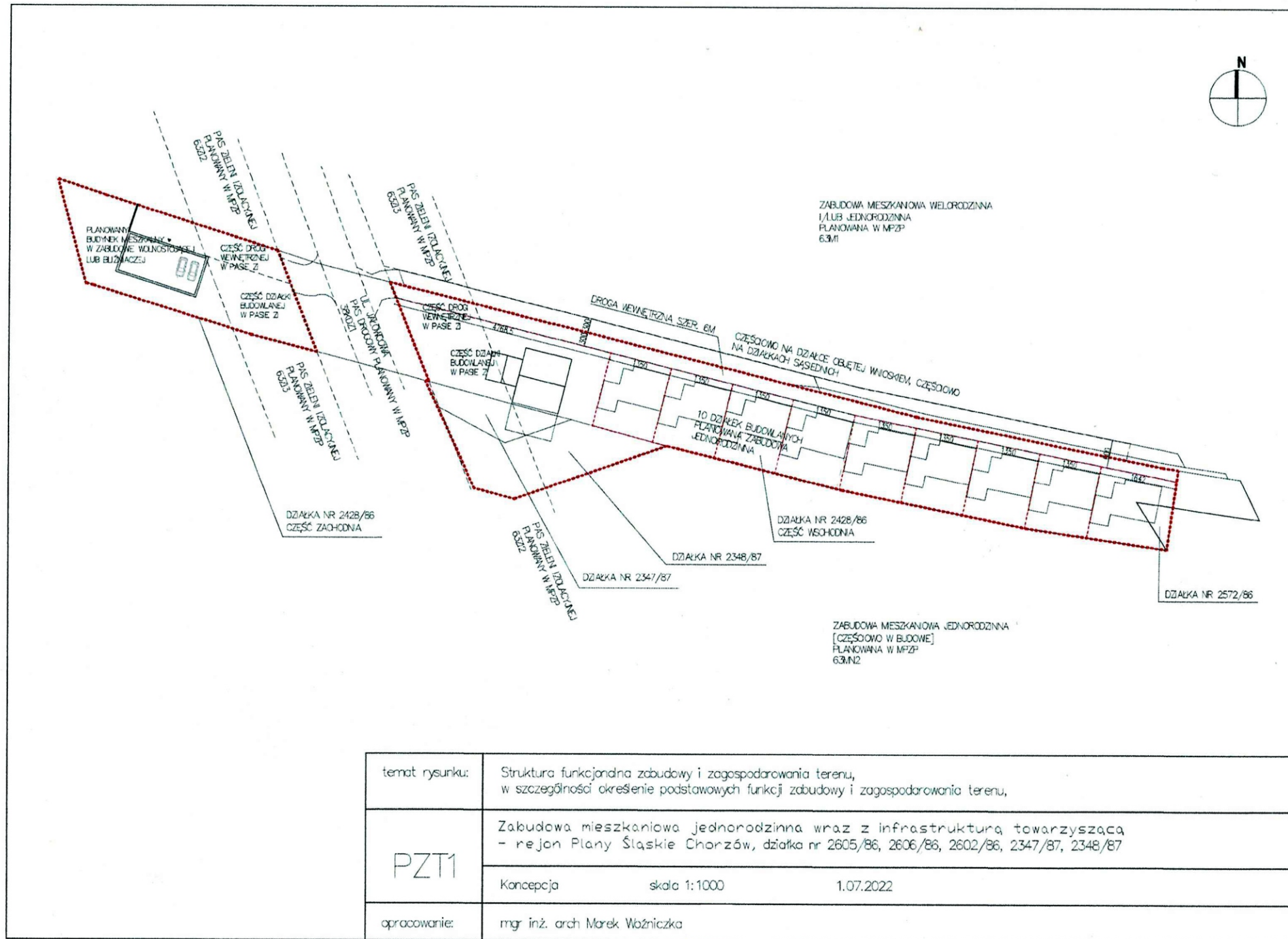
§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

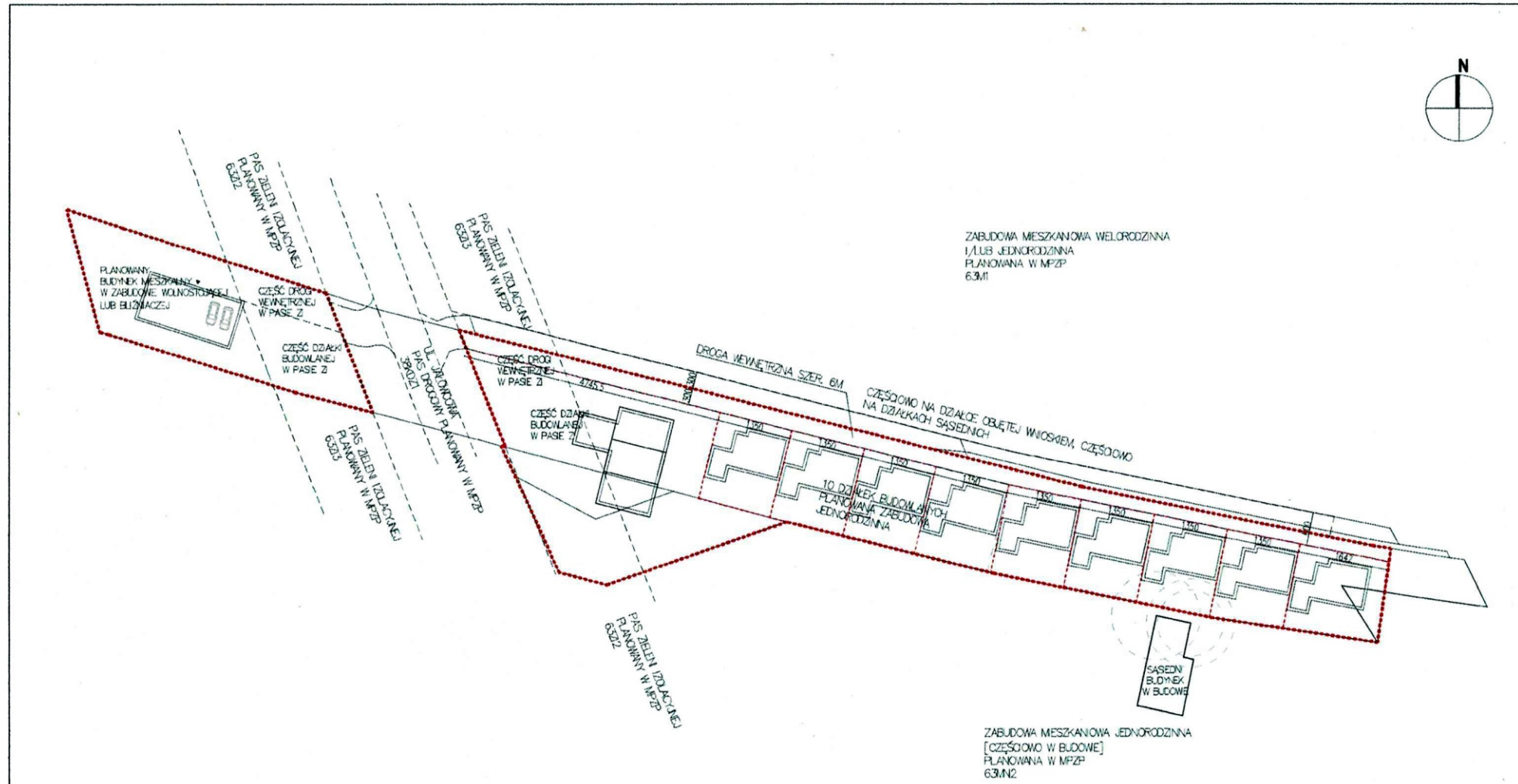
§ 18. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Chorzów

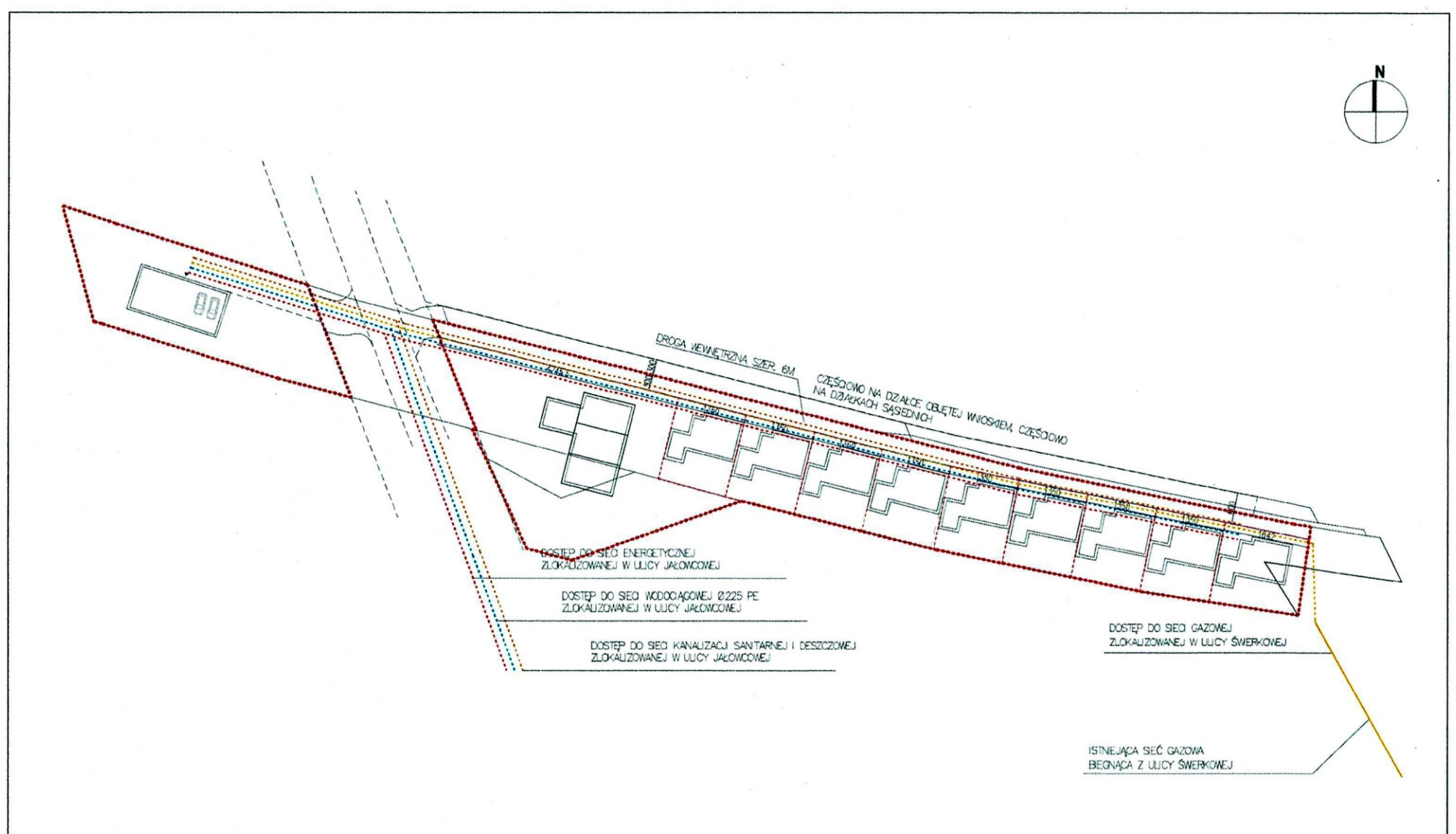
Waldemar Kołodziej







temat rysunku:	Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej		
PZT2	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z infrastrukturą towarzyszącą - rejon Plany Śląskie Chorzów, działka nr 2605/86, 2606/86, 2602/86, 2347/87, 2348/87		
	Koncepcja	skala 1:1000	1.07.2022
opracowanie:	mgr inż. arch Marek Woźniczka		



temat rysunku:	Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych		
PZT3	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z infrastrukturą towarzyszącą - rejon Plany Śląskie Chorzów, działka nr 2605/86, 2606/86, 2602/86, 2347/87, 2348/87		
	Koncepcja	skala 1:1000	1.07.2022
opracowanie:	mgr inż. arch Marek Woźniczka		

