



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 listopada 2022 r.

Poz. 7114

UCHWAŁA NR LV/901/2022 RADY MIASTA CHORZÓW

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Krakusa 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 zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dodatkowymi funkcjami oraz adaptacji istniejących budynków na cele mieszkalne wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Krakusa w Chorzowie na terenie następujących nieruchomości gruntowych:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 64/1, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00007861/6;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 64/3, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00007861/6;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 64/4, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00050893/5.

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

§ 3. Dla budynku mieszkalnego ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 5250 m²;
- 2) maksymalną – 7400 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 76;
- 2) maksymalną – 134.

§ 5. Ustala się powierzchnię przeznaczoną pod działalność handlowo-usługową nie większą niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

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

- 1) teren, na którym planowana jest lokalizacja zespołu budynków mieszkalnych, należał do kompleksu starej rzeźni miejskiej. Budynki rzeźni zostały w większości rozebrane. Pozostała część budynków i elementów zagospodarowania terenu (objętych ochroną konserwatorską) jest planowana do zaadoptowania na nowe cele, a częściowo do wyburzenia. Teren jest ogrodzony;
- 2) planowana jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dodatkowymi funkcjami oraz adaptacja istniejących budynków na cele mieszkalne wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Zmiany obejmują przeprowadzenie prac rozbiórkowych (pozostałości po zniszczonych budynkach oraz część muru), zmianę przebiegu istniejącego uzbrojenia terenu oraz wycinkę drzew (od 2 do 20 kolidujących z projektowaną inwestycją oraz od 0 do 6 na działce drogowej);
- 3) planowana jest budowa nowych przyłączy do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej oraz ciepłowniczej znajdujących się na terenie objętym opracowaniem lub działkach sąsiednich. Planowana jest likwidacja lub przebudowa istniejących instalacji kolidujących z projektowaną inwestycją.

2. Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji Śródmieścia Chorzowa dla części obszaru gminy w rejonie ulicy Katowickiej, Krakusa i Floriańskiej, a dawną bocznicą kolejową przy ul. Towarowej, uchwalona uchwałą Nr LI/708/02 Rady Miasta Chorzów z dnia 7 marca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2002 r. Nr 26 poz. 904) utrzymana w mocy uchwałą Nr XXII/430/2004 Rady Miasta Chorzów z dnia 1 lipca 2004 r. (t.j. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021 r., poz. 1100), zmieniona 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 której teren inwestycji oznaczony jest symbolem:

- 1) C1UAKSTGH+URn i przeznaczony na cele usług. Preferowane usługi administracji, kultury, sportu, turystyki, gastronomii i handlu;
- 2) C2UKSGHA+KS+URn i przeznaczony na cele usług. Preferowane usługi kultury, sportu, gastronomii, handlu i administracji;
- 3) C4UAGKSH+KS+Sk i przeznaczony na cele usług administracji, gastronomii, kultury, sportu i handlu.

§ 7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) ustala się zasady powiązania inwestycji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem teren:
 - a) inwestycja znajduje się w sąsiedztwie terenów uzbrojonych umożliwiających budowę przyłączy dla inwestycji,
 - b) woda z sieci zlokalizowanej na terenie inwestycji lub z sieci w pasie drogowym (ul. Krakusa, ul. Floriańska),
 - c) przyłącze elektroenergetyczne do sieci w pasie drogowym (ul. Krakusa, ul. Floriańska),
 - d) kanalizacja sanitarna i deszczowa do sieci zlokalizowanej w pasie drogowym (ul. Krakusa, ul. Floriańska),
 - e) ciepło z sieci ciepłowniczej w rejonie ul. Krakusa;
- 2) dopuszcza się przekładki istniejących sieci oraz wykonanie nowych sieci wraz z przyłączami do projektowanych budynków. Prace związane z przekładką bądź przebudową istniejących sieci oraz punkty wpięcia należy uzgadniać z właścicielami lub zarządcami tych sieci;
- 3) dostęp do drogi publicznej przez projektowane dwa zjazdy z ul. Krakusa bezpośrednio na teren inwestycji. 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:
 - a) woda z wodociągu miejskiego na cele socjalno-bytowe: max 102,4 m³/d,
 - b) woda z wodociągu miejskiego na cele przeciwpożarowe: max 40 m³/d,
 - c) energia elektryczna: max 1700 kW,
 - d) ścieki bytowe do kanalizacji miejskiej: max 102,4 m³/d,

- e) wody opadowe i roztopowe do kanalizacji miejskiej: max 315,2 m³/s,
 - f) wody opadowe i roztopowe do zbiorników bezodpływowych: max 315,2 m³/s,
 - g) gaz do celów bytowych: max 200 m³/h,
 - h) gaz do celów grzewczych: max 200 m³/h,
 - i) ciepło z sieci miejskiej: max 2100 kW,
 - j) energia elektryczna z sieci miejskiej: max 1700 kW,
- 2) w zakresie zagospodarowania odpadów:
- a) w nowej zabudowie – pomieszczenie wewnątrz budynku w parterze,
 - b) przy budynkach adoptowanych – plac gospodarczy,
 - c) gromadzone odpady muszą być systematycznie wywożone przez przedsiębiorców na zasadach obowiązujących w Mieście Chorzów;
- 3) nakaz realizacji:
- a) dla funkcji mieszkalnej: minimum 0,8 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na mieszkanie,
 - b) dla funkcji usługowo-handlowej: minimum 0,5 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - c) dla osób niepełnosprawnych: minimum 4 miejsca postojowe.
2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy, określone w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały:
- 1) ukształtowanie terenu w sposób umożliwiający sytuowanie budynku,
 - 2) lokalizacja 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 9 i 11 kondygnacji,
 - 3) renowacja 2 istniejących budynków i ich przystosowanie dla funkcji mieszkalnej wielorodzinnej,
 - 4) lokalizacja w budynkach, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 niniejszej uchwały, funkcji usługowo-handlowej w ilości nie większej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań,
 - 5) rozbiórka części muru oraz dwóch budynków dawnej rzeźni,
 - 6) lokalizacja układu komunikacji drogowej i pieszej; możliwość lokalizacji zewnętrznych miejsc parkingowych,
 - 7) wykonanie zjazdu z ul. Krakusa,
 - 8) wykonanie instalacji i przyłączy niezbędnych do funkcjonowania budynku,
 - 9) zagospodarowanie terenu z wprowadzeniem zieleni urządzonej.
3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
- 1) powierzchnia terenu inwestycji: 9412,1 m²,
 - 2) powierzchnia zabudowy: od 3000 m² do 5000 m²,
 - 3) powierzchnia utwardzona: od 3000 m² do 5000 m²,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna: od 2500 m² do 5000 m²,
 - 5) planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 5250 m² do 7400 m²,
 - 6) planowana liczba mieszkań: od 76 do 134,
 - 7) planowana liczba mieszkańców: max. 265,
 - 8) planowana wysokość zabudowy: max. 40,0 m,
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem): max. 12,
 - 10) liczba kondygnacji podziemnych: max. 2,

- 11) kształt dachu: dach płaski,
 - 12) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) budynki istniejące: dach wielospadowy o nachyleniu do 55°,
 - b) budynki projektowane: stropodach o nachyleniu do 10°
 - 13) kubatura: 40 000 m³ – 70 000 m³,
 - 14) powierzchnia usługowo-handlowa: max. 20% powierzchni użytkowej mieszkań,
 - 15) liczba miejsc parkingowych:
 - a) min. 0,8 miejsca parkingowego na mieszkanie,
 - b) min. 4 miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych,
 - c) min. 0,5 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług lecz nie mniej niż 1 miejsce.
4. Inwestycja realizowana będzie w jednym etapie.

5. Planowane budynki wraz z niezbędną infrastrukturą nie będą negatywnie oddziaływały na środowisko i nie spełniają przesłanek do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia.

6. Ustala się ograniczenie wycinki drzew i krzewów do niezbędnego minimum – nie więcej niż drzewa i krzewy kolidujące z projektowaną inwestycją w ilości max 20 drzew na terenie w granicach opracowania oraz max 6 drzew na działce drogowej. Należy projektować zagospodarowanie i urządzenie terenu inwestycji w sposób umożliwiający pozostawienie lub w razie konieczności przesadzenie drzew i krzewów. Należy dokonać nowych nasadzeń drzew i krzewów.

§ 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 ul. Krakusa,
- 2) dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – w drodze w ul. Krakusa i ul. Floriańskiej,
- 3) dostępu do sieci elektroenergetycznej – z istniejącej sieci w ul. Krakusa i ul. Floriańskiej;
- 4) odległości od przystanku komunikacyjnego – istniejące przystanki przy ul. Floriańskiej, ul. Krakusa i ul. Katowickiej,
- 5) odległości od szkoły podstawowej – Szkoła Podstawowa nr 13 przy ul. Styczyńskiego,
- 6) odległości od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu – korty tenisowe, boisko, Stadion Miejski, Park Hutników, Plac Hutników.

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

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 64/1, obręb 0004, arkusz mapy 63, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00007891/6;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 64/3, obręb 0004, arkusz mapy 63, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00007891/6;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 64/4, obręb 0004, arkusz mapy 63, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00050893/5.

§ 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 – nie wskazuje się.

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

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

- 1) teren objęty inwestycją (Zespół Rzeźni Miejskiej) znajduje się na liście obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego – nr rejestru A/1358/85;
- 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-górnictwowych:

- 1) przedmiotowy teren jest usytuowany w granicach byłego obszaru górniczego „Chorzów II”, w którym eksploatacja górnicza węgla kamiennego (w tym płytka pod wskazanym terenem) prowadzona była przez zlikwidowaną KWK „Barbara-Chorzów” do 1993 r.;
- 2) na przedmiotowym terenie występuje możliwość wystąpienia deformacji nieciągłych nad wyrobiskami płytkiej eksploatacji górniczej;
- 3) przy realizacji inwestycji należy uwzględnić potrzebę zabezpieczenia obiektów przed skutkami eksploatacji górniczej w oparciu o informację o warunkach górniczo-geologicznych, opinię geotechniczną oraz dokumentację geologiczno-inżynierską.

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

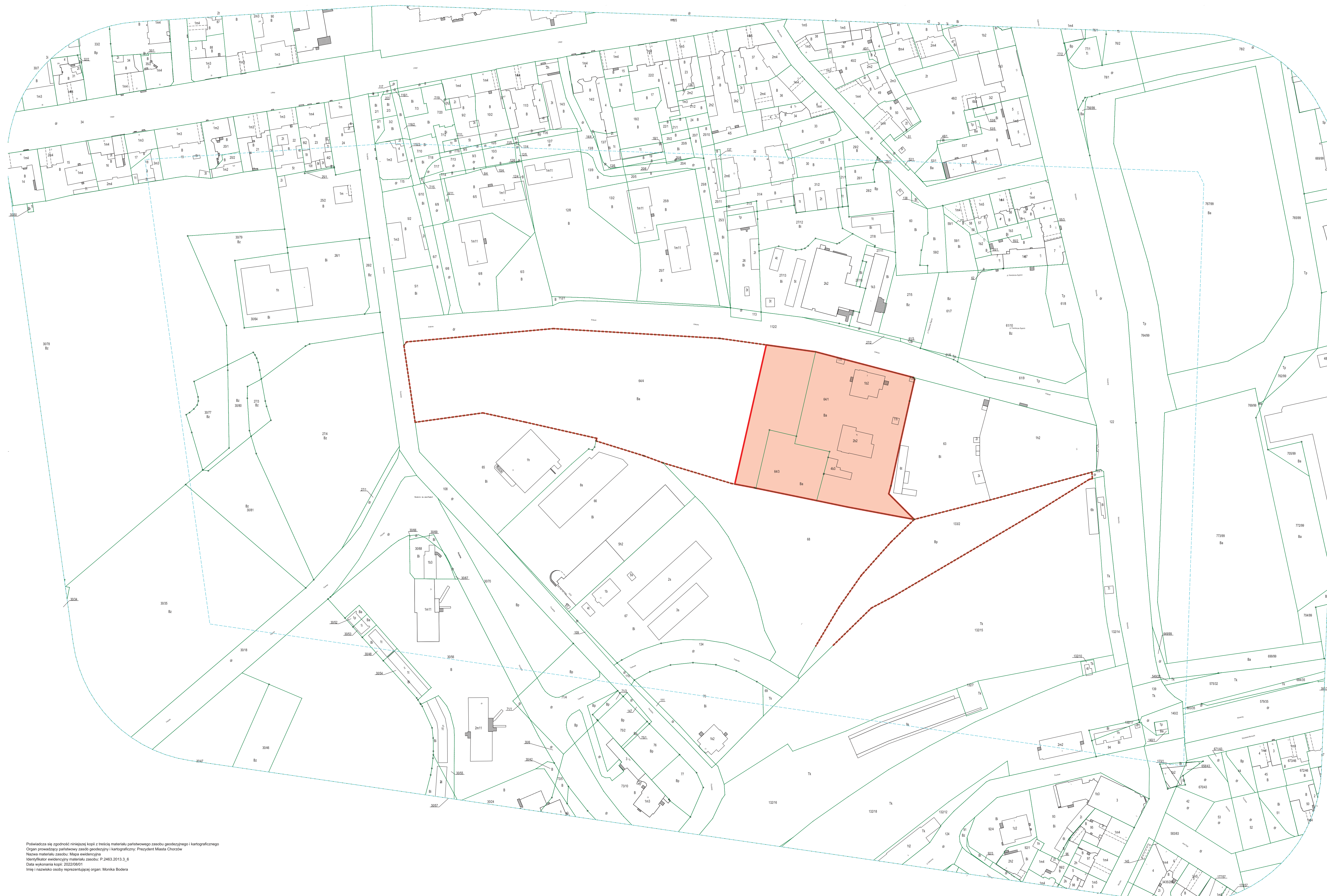
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Przewodniczący Rady Miasta Chorzów

Waldemar Kołodziej



Podane dane nie gwarantują ich zgodności z rzeczywistością. Wszelkie zmiany w danych mogą wynikać z aktualizacji danych w systemie ewidencji gruntów i budynków. Wszelkie zmiany w danych mogą wynikać z aktualizacji danych w systemie ewidencji gruntów i budynków. Wszelkie zmiany w danych mogą wynikać z aktualizacji danych w systemie ewidencji gruntów i budynków.

GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZAMIERZENIEM INWESTYCYJNYM WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA

A. R. C. H. I. T. E. K. T. U. R. A	
Architekt Maciej Franta, ul. Rymera 4/6 Katowice 40-048	
32 308 69 00, biuro@arctur.com, www.arctur.com	
Biuro posiada uprawnienia projektanta i nadzorcę budowlany.	
aktywacja uprawnień budowlanych na cele mieszkaniowe wraz z zagospodarowaniem terenu	
zgodnie z wytycznymi inwestora	
ALSTERHAUS Sp. z o.o. Główna, ul. Białostocka 1	
41-500 Chorzów, ul. Krakuska i ul. Towarowa	
Dz. nr 64/4, 64/1, 64/3	
A. R. C. H. I. T. E. K. T. U. R. A	
mgr inż. arch. Maciej Franta MPOA/0352010	
mgr inż. arch. Patrycja Telenga	
0126	Konsepca 1:1000, 1:500 sierpień 2022
Graficzne określenie terenu objętego wnioskiem Z.01	
Projekt chroniony prawem autorskim. Prawa autorskie zastrzeżone.	



**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
OZNACZENIA**

- TEREN ORACOWANIA-
TEREN OBJĘTY WNIOSEM
- BUDYNKI ISTNIEJĄCE -
ADAPTACJA I PRZEBUDOWA
- BUDYNKI PROJEKTOWANE -
OBRYŚ KONDYGNACJI +1
- BUDYNKI PROJEKTOWANE -
OBRYŚ KONDYGNACJI 0 - PARTERU
- BUDYNKI PROJEKTOWANE -
OBRYŚ KONDYGNACJI -1
- GARAŻ PODZIEMNY
- BUDYNKI PROJEKTOWANE -
OBRYŚ KONDYGNACJI +2
- CZĘŚĆ MIESZKALNA BUDYNKU "C" I "D"
- BUDYNKI I MUR DO USUNIĘCIA
- ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- NUMER BUDYNKU
- PLAC GOSPODARCZY
- MUR ISTNIEJĄCY DO ZACHOWANIA
- WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
POZIOM +/-0 (POZIOM PARTERU)
- WJAZD DO GARAŻU
POZIOM +/-0 (POZIOM PARTERU)
- WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
POZIOM +1 (POZIOM DACHU ZIELONEGO NAD PARTEREM)
- TERENY UTWARDZONE
CIĄGI PIESZO-JEZDNE, ŚCIEŻKI ROWEROWE,
SCHODY TERENOWE, CHODNIKI, MAŁA ARCHITEKTURA
- TERENY ZIELONE NA DACHACH -
50% POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
ZRÓŻNICOWANE RODZAJE TRAW
ROŚLINY ŁĄKOWE
RABATY PRÉRIOWE
- TERENY ZIELONE W TERENIE
100% POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
ZAŁOŻENIA KWIATOWE
RABATY PRÉRIOWE
ROŚLINY ŁĄKOWE
- STREFY AKTYWNOŚCI
PIASEK / TARTAN / DESKI / TRAWNIK ANGIELSKI
- DRZEWA PROJEKTOWANE
RODZAJE DRZEW WEDŁUG
OSOBNEGO OPRACOWANIA
- ISTNIEJĄCE DRZEWA PRZEZNACZONE DO WYCINKI
- HYDRANTY ZEWNĘTRZNY SŁUŻĄCE
DO OCHRONY BUDYNKÓW

BILANS TERENU dla ETAPU 1		
POW. TERENU (ETAP 1):	9 412,1 m²	100%
POW. ZABUDOWY:	3000-5000 m²	31-54%
w tym:		
- projektowany budynek:	2320 -4200 m ²	
- istniejące budynki:	650-750 m ²	
- istniejący mur	30-50 m ²	
POW. UTWARDZONE:	3000-5000 m²	31-54%
w tym:		
- ciągi pieszo- jezdne, droga pożarowa, zjazdy, ciągi pieszo - rowerowe na dachu	2700-4500 m ²	
- miejsca rekreacyjne, place zabaw, ławki, mała architektura	300-500 m ²	
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA:	2500-5000 m²	26-54%
w tym:		
- pow. biologicznie czynna w terenie/100%	1800-3300 m ²	
- pow. biologicznie czynna na dachach/ 50%	500-1500m ²	
- pow. biologicznie czynna na dachach wież mieszkalnych/50%	min.200m ²	

ARCHITEKT MACIEJ FRANTA			
ADRES PROJEKTANTA	Architekt Maciej Franta, ul. Rymera 4/6 Katowice 40-048		
NUMER PROJEKTU	32 308 69 00, biuro@frantagroup.com, www.frantagroup.com		
INNA INFORMACJA	Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dodatkowymi funkcjami oraz adaptacja istniejących budynków na cele mieszkalne wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą		
INWESTOR	ALSTERHAUS Sp.z o.o. Gdynia, ul. Balladyny 1		
ADRES INWESTYCJI	41-500 Chorzów, ul. Krakusa i ul. Towarowa		
NUMERY OZNACZENIA	Dz. nr. 64/4, 64/1, 64/3		
BRANŻA	ARCHITEKTURA		POSIPIST
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Maciej Franta	MPOIA/035/2010	
OPRACOWUJĄCY			
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Patrycja Telenga		
OPRACOWAŁ			
INFORMACJE	NUMER PROJEKTU	FAZA PROJEKTU	SKALA RYSUNKU
	0126	Koncepcja	1:500, 1:833,33
			DATA OPRACOWANIA
			sierpień 2022
NAZWA I NUMER RYSUNKU	Projekt zagospodarowania terenu		Z.02
UWAGI	Projekt chroniony prawem autorskim. Prawa autorskie zastrzeżone.		