



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 16 czerwca 2023 r.

Poz. 5020

Elektronicznie podpisany przez:

Elżbieta Żabicka-Lakomy

Data: 16.06.2023 14:11:09



UCHWAŁA NR LX/508/2023 RADY MIEJSKIEJ BĘDZINA

z dnia 14 czerwca 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Hugona Kołłątaja w Będzinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.)

Rada Miejska w Będzinie uchwała:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej w Będzinie polegającą na budowie zespołu 10 budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej wraz z infrastrukturą techniczną w Będzinie przy ulicy Hugona Kołłątaja

2. Teren inwestycji stanowią działki nr 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003/1, 3018/1, 3186, 3187, 2751/6, obręb Grodziec

3. Określa się następujący rodzaj inwestycji mieszkaniowej – **budowa zespołu 10 budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej** tj:

- typ 1 – budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej w ilości 4 sztuk;
- typ 2 – budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej w ilości 4 sztuk;
- typ 3 – budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej w ilości 1 sztuk;
- typ 4 – budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej w ilości 1 sztuk;

wraz z infrastrukturą techniczną.

4. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 i nr 2 do uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:1000.

- inwestycja zakłada budowę osiedla budynków jednorodzinnych na północ i na południe od ulicy Hugona Kołłątaja,
- od strony północnej graniczy z działkami bez zabudowy – terenami zielonymi,
- od strony wschodniej i strony zachodniej z działkami bez zabudowy,
- dwa budynki w zabudowie wolnostojącej usytuowano od strony południowej ulicy Hugona Kołłątaja.
- wzdłuż wschodniej granicy zlokalizowana będzie droga dojazdowa – wokół budynków zaplanowano dojazdy do garaży i dojścia do głównych wejść, a od strony wschodniej tarasy i część ogrodową.

§ 2. Ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1370 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1380 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 10;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 10.

§ 3. Inwestycja mieszkaniowa nie przewiduje w swym zakresie powierzchni przeznaczonej pod działalność handlową lub usługową.

§ 4. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) dla terenu objętego inwestycją mieszkaniową obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec, przyjętego uchwałą Nr LII/570/2006 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 27 lutego 2006 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 54 poz. 1509 z dnia 9 maja 2006 r., z przeznaczeniem na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol planu 20 MN1 i 23MN1; tereny otwarte (nieużytki, uprawy polowe łąki, pastwiska, sady) – symbol planu 4R i 5R.

Powierzchnia nie objęta miejscowym planem zagospodarowania to 360,82 m².

§ 5. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) planowana inwestycja zostanie połączona z przebiegającymi w sąsiedztwie sieciami uzbrojenia na podstawie dokonanych uzgodnień z gestorami sieci;
- 2) teren inwestycji mieszkaniowej sąsiaduje z istniejącą drogą gminną ul. Hugona Kołłątaja wzdłuż której znajduje się pełne uzbrojenie terenu z sieciami wodociągową, energetyczną oraz kanalizacją sanitarną;
- 3) teren inwestycji mieszkaniowej sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i będzie funkcjonalnie powiązany z przedmiotową inwestycją poprzez budowę drogi wewnętrznej i infrastruktury wewnętrznej.

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:**1. W zakresie zapotrzebowania na media:**

- 1) zapotrzebowanie na wodę: dla każdego budynku zostanie wykonane przyłącze wody z istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami gestora sieci;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną: każdy budynek zostanie zaopatrzony w energię elektryczną w tym instalację oświetleniową i zasilającą – przyłącze elektroenergetyczne z istniejącej sieci elektroenergetycznej kablem ziemnym zgodnie z warunkami gestora sieci. Każdy budynek będzie wyposażony w instalację oświetlenia i gniazd, kuchenkę elektryczną, instalację odgromową, każde wejście do budynku posiadać będzie własne oświetlenie zewnętrzne;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji miejskiej: każdy budynek wymaga odprowadzenia ścieków. Odprowadzenie ścieków sanitarnych będzie poprzez wewnętrzny układ kanalizacji sanitarnej do miejskiej sieci. W każdym garażu zastosowany będzie wpust podłogowy z osadnikiem błota, olejów i smarów. Piony kanalizacyjne wyprowadzone ponad dach i zakończone rurą wywiewną;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: wody deszczowe z powierzchni dachów, terenów utwardzonych odprowadzane będą na teren nieutwardzony działek własnych objętych opracowaniem. Planowany sposób odprowadzenia wód deszczowych zostanie wykonany w taki sposób, aby nie naruszać, zakłócać i zmieniać gospodarki wodnej na sąsiednich działkach;
- 5) sposób ogrzewania budynków: każdy budynek będzie mógł być wyposażony w instalację gazu do centralnego ogrzewania i c.w.u. – przyłącze gazu z istniejącej sieci gazowej zgodnie z warunkami gestora sieci;
- 6) sposób zagospodarowania odpadów – w każdym budynku będzie selektywne i bezpieczne dla środowiska magazynowanie odpadów oraz ich przekazywanie firmom posiadającym odpowiednie zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Wyznaczono utwardzone miejsca przeznaczone pod ustawienie

pojemników do składowania odpadów stałych umożliwiające ich segregację, oraz zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich.

Projektowana ilość odpadów bytowych, odpadów bytowych sortowanych, biomasy na każdy budynek wynosi 120 l/miesiąc.

2. W zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) usytuowanie budynków na północ i na południe od ulicy Hugona Kołłątaja;
- 3) planuje się 3 etapy budowy: 1 etap: budowa czterech budynków w zabudowie bliźniaczej od strony północnej, 2 etap: budowa czterech kolejnych budynków w zabudowie bliźniaczej, 3 etap: budowa dwóch budynków wolnostojących od strony południowej;
- 4) na terenie inwestycji projektuje się utwardzenia pod podjazdy, chodniki, drogi dojazdowe, tarasy, miejsca składowania odpadów, miejsca parkingowe. W związku ze znacznym spadkiem terenu w kierunku południowym zaprojektowano skarpy i mury oporowe w pobliżu trzech budynków zlokalizowanych w północnej części terenu opracowania. Dla każdego budynku projektowane są przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe.

3. W zakresie charakterystycznych parametrów technicznych:

1. Powierzchnia działek nr 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003/1, 3018/1, 3186, 3187, 2751/6 – 7886,54 m²;

2. Powierzchnia zabudowy:

- budynku mieszkalnego typ 1 – ok. 173 m²;
- budynku mieszkalnego typ 2 – ok. 174 m²;
- budynku mieszkalnego typ 3 – ok. 119 m²;
- budynku mieszkalnego typ 4 – ok. 112 m²;

3. Wskaźnik zabudowy powierzchni działki: ok. 21,31%;

4. Powierzchnia drogi wewnętrznej – 806,14 m²; 10,44%

5. Powierzchnia utwardzona (drogi, dojścia): około 915,47 m²; 11,86%

6. Powierzchnia biologicznie czynna: minimalna 50,05%;

7. Intensywność zabudowy: 0,24;

8. Wysokość budynków – maksymalna 8,4 m;

9. Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: minimalna: 130 m², maksymalna: 139 m²;

10. Planowana liczba mieszkań: minimalna: 10, maksymalna: 10;

11. Liczba kondygnacji nadziemnych budynków objętych inwestycją mieszkaniową:

- budynki w zabudowie bliźniaczej parterowe, kryte dachami płaskimi ze spadkiem 1%;
- budynki wolnostojące dwukondygnacyjne z głównym dachem dwuspadowym, symetrycznym o kącie nachylenia połaci 40°;

12. Liczba miejsc postojowych – min. 2 szt. na jeden budynek mieszkalny (w sumie 20 szt.);

4. W zakresie danych charakteryzujących wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

- 1) inwestycja mieszkaniowa nie jest zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) inwestycja mieszkaniowa nie będzie miała negatywnego wpływu na powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne;

- 3) dla inwestycji mieszkaniowej nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji – zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 247);
- 4) teren położony jest poza obszarem Natura 2000;
- 5) rodzaj projektowanej inwestycji nie emituje zanieczyszczeń gazowych, pyłowych lub płynnych;
- 6) rodzaj projektowanej inwestycji nie powoduje wytworzenia odpadów innych niż bytowe;
- 7) rodzaj projektowanej inwestycji nie powoduje emisji hałasów i wibracji;
- 8) rodzaj projektowanej inwestycji nie powoduje emisji promieniowania, pól magnetycznych;
- 9) rodzaj projektowanej inwestycji nie powoduje wynikającego z przepisów odrębnych wpływu na stan istniejącego drzewostanu, gleby, wód powierzchniowych lub podziemnych;
- 10) projektowane budynki nie powodują zacielenia działek sąsiednich, jak i uciążliwości związanych z hałasem lub emisją spalin;
- 11) odległości projektowanych budynków od granic działek sąsiednich wynoszą ponad 3 metry. Odległość od budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich >8 m;
- 12) w związku z art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy Prawo Budowlane w brzmieniu obowiązującym, dostęp do drogi publicznej nie godzi w interesy osób trzecich.

§ 7. Określa się nieruchomość na których ma zostać zlokalizowana inwestycja mieszkaniowa:

- nr dz. 2998, nr 2999 – Jednostka ewid.: 240101_1, Obręb: 0002 Grodziec. Księga Wieczysta: KA1B/00006125/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Będzinie;
- nr dz. 3000, nr 3001, nr 3002, nr 3003/1, nr 2751/6 – Jednostka ewid.: 240101_1, Obręb: 0002 Grodziec. Księga Wieczysta: KA1B/00000279/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Będzinie;
- nr dz. 3018/1 – Jednostka ewid.: 240101_1, Obręb: 0002 Grodziec. Księga Wieczysta: KA1B/00054356/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Będzinie;
- nr dz. 3186, nr 3187 – Jednostka ewid.: 240101_1, Obręb: 0002 Grodziec. Księga Wieczysta: KA1B/00057977/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Będzinie;

§ 8. Inwestycja mieszkaniowa nie obejmuje nieruchomości, 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.

§ 9. Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona:

- działka nr 2751/7, obręb ewidencyjny Grodziec, nr księgi wieczystej KA1B/00052843/3;

§ 10. Inwestycja mieszkaniowa nie wymaga określenia warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków, gdyż w jej obrębie nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska i zabytków.

§ 11. W zakresie ochrony przed hałasem oraz zanieczyszczeniami powietrza należy w projekcie budowlanym zastosować zabezpieczenia zapewniające odpowiednie standardy akustyczne oraz właściwe i bezpieczne warunki zamieszkania przyszłych mieszkańców na terenie inwestycji mieszkaniowej oraz w mieszkaniach tj: okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej, zieleń izolacyjna.

§ 12. W zakresie ochrony przepisów przeciwpożarowych oraz techniczno-budowlanych należy w projekcie budowlanym zastosować warunki wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225 ze zm.),

- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r., w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2023. poz. 822 z późn. zm.),

- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r., w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009, nr 124 poz. 1030 ze zm.).

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Będzina.

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

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Będzina

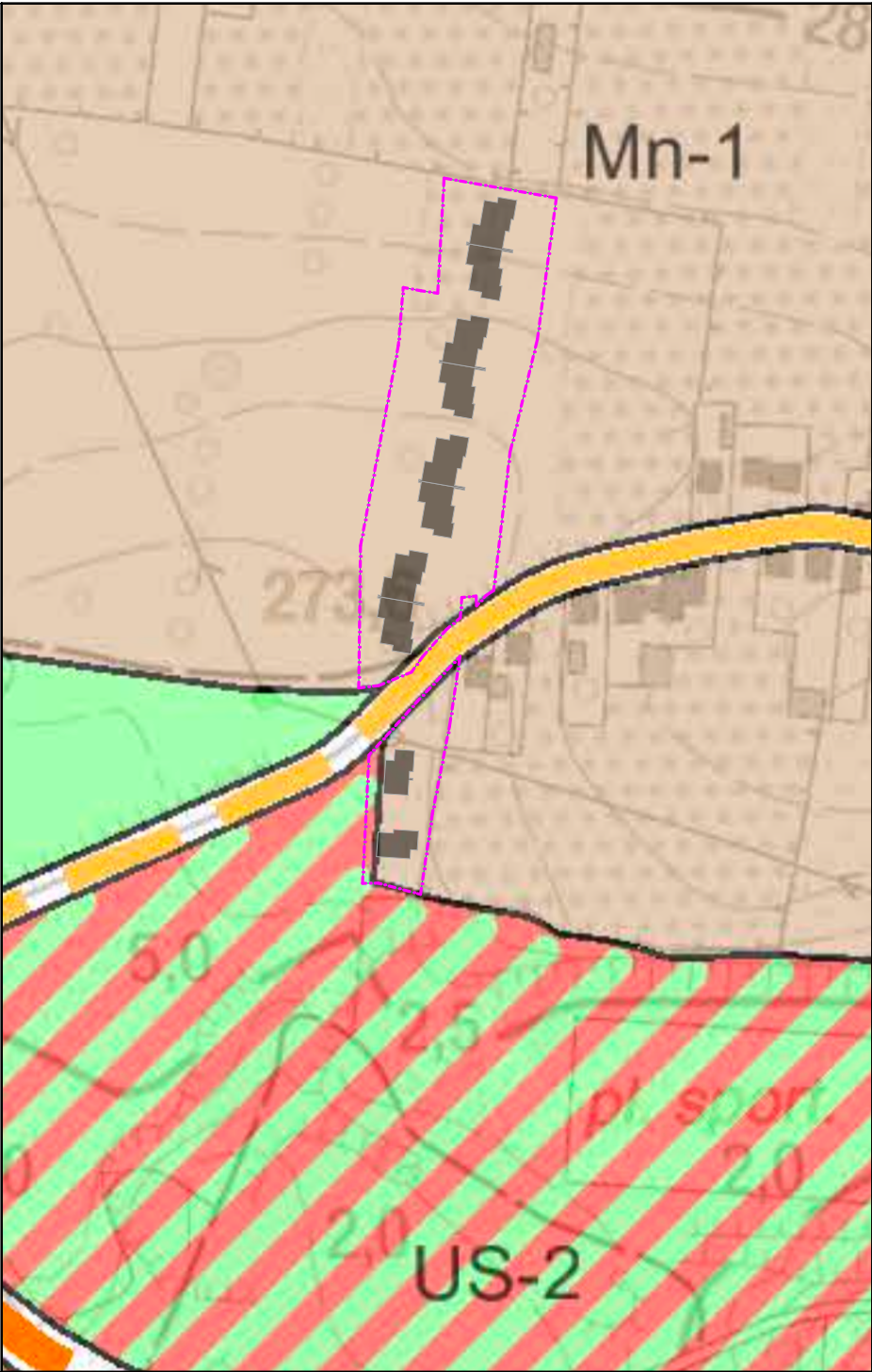
Daria Paterek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/508/2023
Rady Miejskiej Będzina
z dnia 14 czerwca 2023 r.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

10 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ I WOLNOSTOJĄCEJ WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

LOKALIZACJA TERENU WZGLĘDEM STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BĘDZIN



- LEGENDA
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM
 - Mn-1 TEREN NISKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Mn
 - US-2 TEREN OBIEKTÓW SPORTU I REKREACJI US

Procentowy udział terenów objętych studium

TEREN	Wartość	Stosunek procentowy
Powierzchnia terenu objętego wnioskiem	7 886,54 m2	100,00%
Powierzchnia Mn-1	7 720,35 m2	97,89%
Powierzchnia US-2	166,19 m2	2,11%

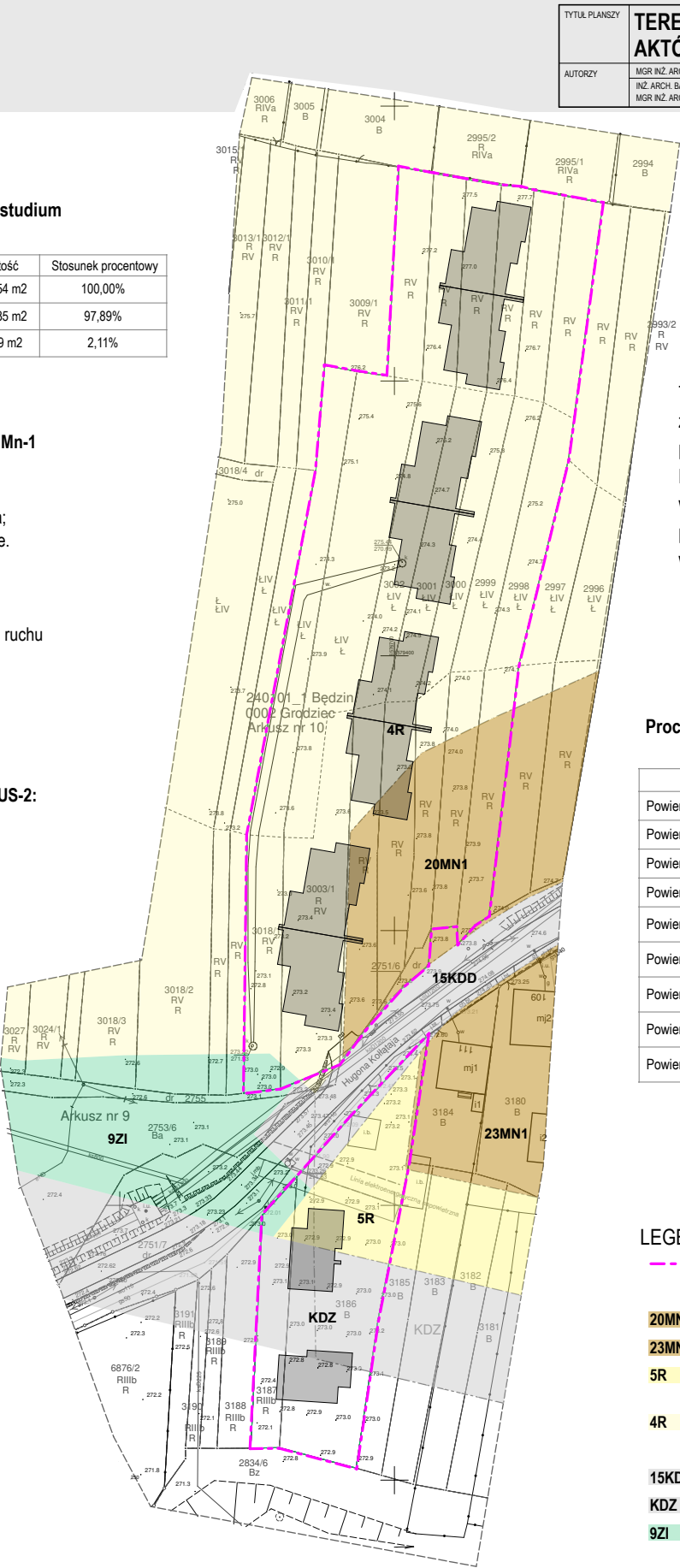
Teren niskiej zabudowy mieszkaniowej Mn-1

- Przeznaczenie główne terenu:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - obiekty budowlane oraz lokale usługowe.

- Przeznaczenie uzupełniające terenu:
- zielen urządzona;
 - budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kołowego, pieszego i rowerowego;
 - obiekty budowlane do parkowania;
 - budowle infrastruktury technicznej;
 - obiekty małej architektury

Teren obiektów usług sportu i rekreacji US-2:

- Przeznaczenie główne terenu:
- usługowe obiekty budowlane.
- Przeznaczenie uzupełniające terenu:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - stacje paliw;
 - zielen urządzona;
 - zielen nieurządzona;
 - budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kołowego, pieszego i rowerowego;
 - obiekty budowlane do parkowania;
 - obiekty związane z produkcją energii z ogniw fotowoltaicznych;
 - budowle infrastruktury technicznej;
 - obiekty małej architektury.



LOKALIZACJA TERENU
WZGLĘDEM MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Teren inwestycji jest objęty częściowo zapisami planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Będzinie UCHWAŁĄ NR LII/570/2006 RADY MIEJSKIEJ W BĘDZINIE z dnia 27 lutego 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec

Procentowy udział terenów objętych miejscowym planem

TEREN	Wartość	Stosunek procentowy
Powierzchnia terenu objętego wnioskiem	7 886,54 m2	100,00%
Powierzchnia 20MN1	1 048,66 m2	13,30%
Powierzchnia 23MN1	14,63 m2	0,19%
Powierzchnia 4R	5 412,23 m2	68,63%
Powierzchnia 5R	433,22 m2	5,49%
Powierzchnia 9ZI	93,26 m2	1,18%
Powierzchnia 15KDD	77,88 m2	0,99%
Powierzchnia KDZ	445,84 m2	5,65%
Powierzchnia nie objęta miejscowym planem	360,82 m2	4,58%

- LEGENDA
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM
 - 20MN1 TEREN NISKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - 23MN1 TEREN NISKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - 5R TEREN OTWARTY (NIEUŻYTKI, UPRAWY POŁOWE, ŁĄKI, PASTWISKA, SADY)
 - 4R TEREN OTWARTY (NIEUŻYTKI, UPRAWY POŁOWE, ŁĄKI, PASTWISKA, SADY)
 - 15KDD TEREN ULICY DOJAZDOWEJ
 - KDZ TEREN ULICY ZBIORCZEJ
 - 9ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/508/2023
Rady Miejskiej Będzina
z dnia 14 czerwca 2023 r.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
10 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ I WOLNOSTOJĄCEJ WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

ANALIZA KOMUNIKACJI

LEGENDA

Teren opracowania

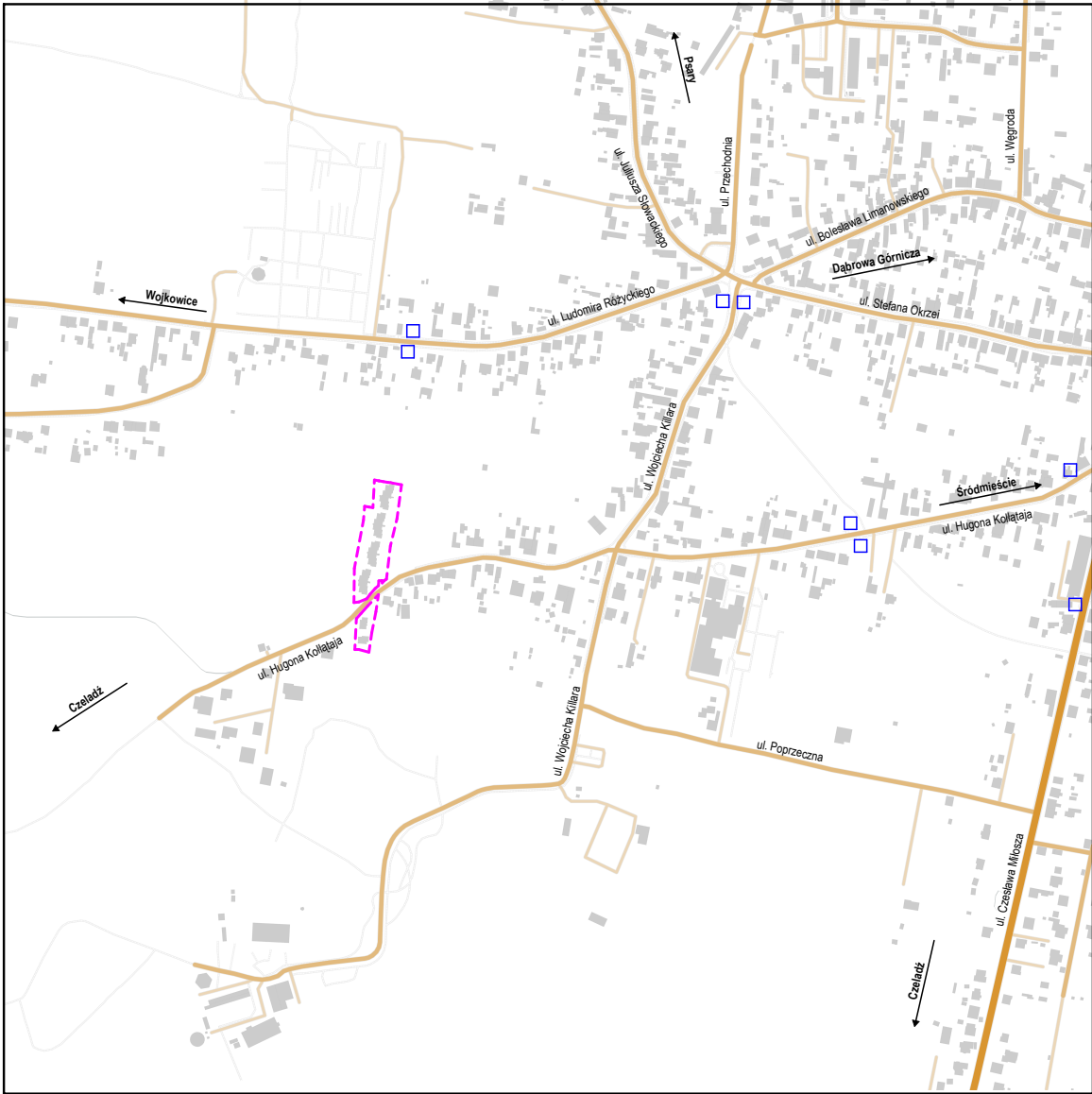
Przystanki autobusowe

Drogi lokalne

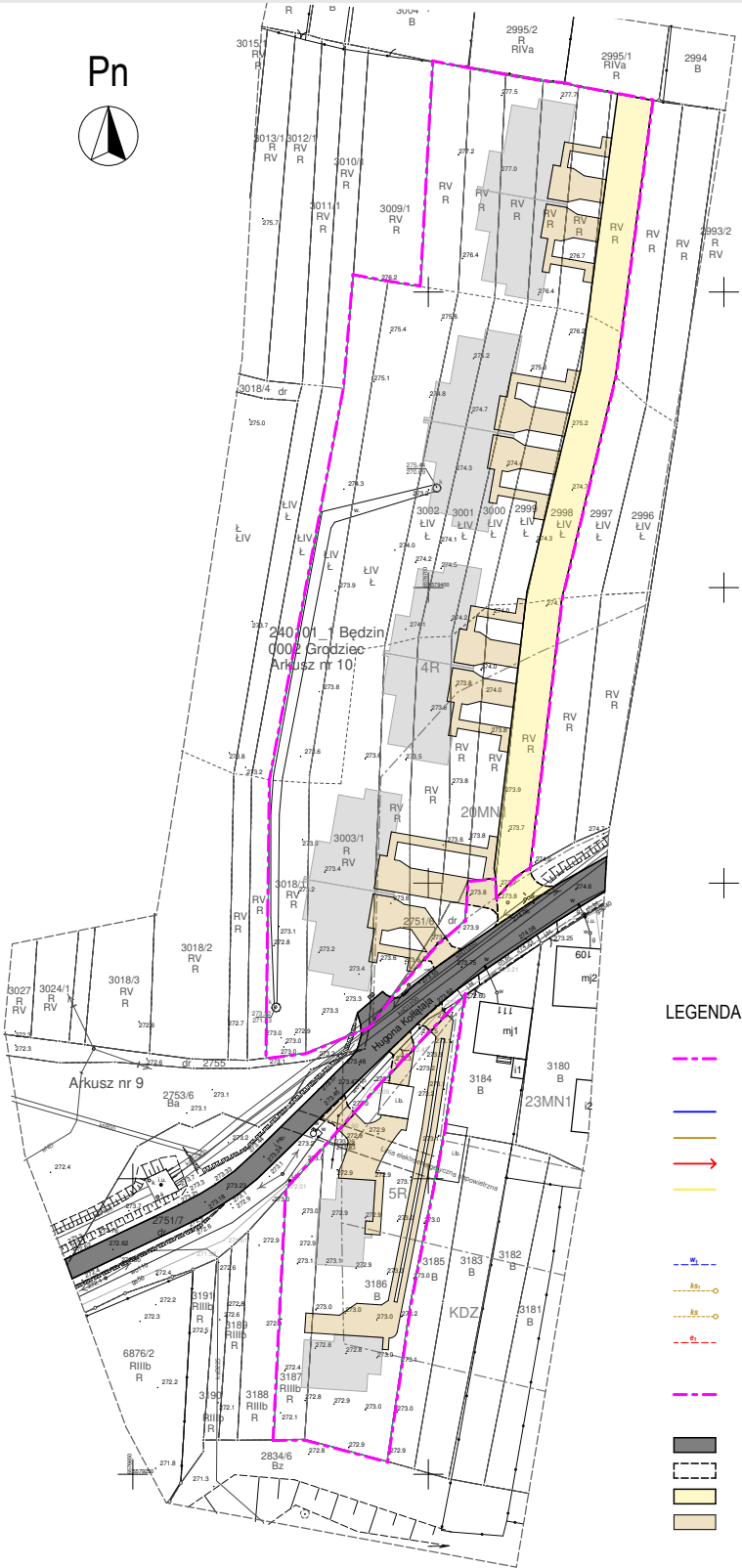
Drogi dojazdowe

Drogi wewnętrzne

Sieć



Teren objęty wnioskiem jest optymalnie skomunikowany z centrum miasta. Centrum oddalone jest od terenu inwestycji o 7 km. Do centrum miasta można dojechać w 10 minut drogami lokalnymi oraz zbiorczymi - ul. Kołłątaja, Miłosza oraz Wolności. W kierunku wschodnim ulica Kołłątaja krzyżuje się z ulicą Kilara, wzdłuż której znajduje się miejska trasa komunikacyjna. Dojścia do przystanków autobusowych zajmują ok. 7 minut oddalonych o ok. 500-550 m.



Teren opracowania znajduje się bezpośrednio przy drodze publicznej ul. Kołłątaja w dzielnicy Grodziec. Powiązana jest ona z siecią dróg w kierunku centrum Będzina oraz miast ościennych.

Dojścia i dojazdy będą zapewnione z ulicy Kołłątaja.

- W pasie drogowym ul. Kołłątaja znajdują się sieci:
- wodociągowa wo110,
 - kanalizacji sanitarnej koD1200,
 - gazowa gs50,
 - elektroenergetyczna
- Z nich zostaną wykonane przyłącza do projektowanych budynków.

LEGENDA

GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

SIEĆ WODOCIĄGOWA wo110

SIEĆ KANALIZACYJNA koD1200

SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NAPIĘTIEM 10kV

SIEĆ GAZOWA gs50

PROJEKTOWANE:
PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE

PRZYŁĄCZE KANALIZACJI

ZEWNĘTRZNY ODCINEK WEWN. INSTALACJI KANALIZACJI

PRZYŁĄCZE ELEKTROENERGETYCZNA

GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

DROGA PUBLICZNA UL. KOŁŁĄTAJA

PROJEKTOWANE ZJAZDY

PROJEKTOWANE DROGI WEWNĘTRZNE DOJAZDOWE

PROJEKTOWANE DOJŚCIA, DOJAZDY

