DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 1 lutego 2023 r.

Poz. 891

Podpisany przez:
Iwona Andruszkiewicz
Data: 2023-02-01 15:03:53

UCHWAŁA NR 596/2023
RADY MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH

z dnia 26 stycznia 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi, zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną przy ulicy Wróblewskiego w Siemianowicach Śląskich

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

Rada Miasta Siemianowic Śląskich
uchwala

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi, zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną przy ulicy Wróblewskiego w Siemianowicach Śląskich na działkach o numerach 3276/299, 4570/265, 4571/265, 4572/265, 4574/266, 4575/266, 4578/267, 4598/276, 4599/276, 4605/299 oraz 4606/299 w obrębie ewidencyjnym 21, zwanej dalej „inwestycją mieszkaniową".

§ 2. Inwestycja mieszkaniowa określa następujący rodzaj inwestycji: dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami towarzyszącymi, zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną.

§ 3. Granica terenu objętego inwestycją mieszkaniową obejmuje działki o numerach 3276/299, 4570/265, 4571/265, 4572/265, 4574/266, 4575/266, 4578/267, 4598/276, 4599/276, 4605/299 oraz 4606/299 w obrębie ewidencyjnym 21 zlokalizowane przy ulicy Wróblewskiego w Siemianowicach Śląskich i została wskazana na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 4. Określa się następującą powierzchnię użytkową mieszkań:

1) minimalna: 5 400 m^2;

2) maksymalna: 6 500 m^2.

§ 5. Określa się następującą liczbę mieszkań:

1) minimalna: 70;

2) maksymalna: 105.

§ 6. Określa się w wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej na parterze lokalizację powierzchni użytkowej nie większej niż 600 m^2 przeznaczonej na działalność usługową i handlową.

§ 7. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

1) na terenie objętym inwestycją mieszkaniową znajdują się trzy parterowe budynki;

2) w części północnej terenu zlokalizowany jest budynek stacji transformatorowej, który w porozumieniu z Tauron Dystrybucja S.A. zostanie przeniesiony oraz budynek garażu przeznaczony do rozbiórki, natomiast w części południowo-wschodniej znajduje się budynek techniczny, który zostanie rozebrany. Pozostała część terenu porośnięta jest drzewami oraz zielenią niską;

3) teren obniża się w kierunku północno-wschodnim o ok. 3 m;

4) na terenie planuje się budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi w parterach, parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, drogami, zielenią urządzoną oraz infrastrukturą techniczną;

5) wjazd na teren zlokalizowany jest od ulicy Wróblewskiego, w północnej części obszaru wzdłuż jego zachodniej granicy przewidziano drogę wewnętrzną wraz z parkingiem naziemnym obsługującym lokale usługowe i mieszkania. Projektowana droga wewnętrzna pełni funkcję drogi pożarowej.

§ 8. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1) z siecią wodociągową: poprzez włączenie do wodociągu ⌀ 250 mm w ul. Zgrzebnioka, zgodnie z załącznikami nr 2 i 3 do uchwały;

2) z siecią kanalizacji sanitarnej: poprzez odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej ⌀ 200 mm przebiegającej za budynkiem nr 50 i 53 przy ulicy Zgrzebnioka, zgodnie z załącznikami nr 2 i 3 do uchwały;

3) z siecią kanalizacji deszczowej: odbiornikiem wód opadowych z dachów budynków oraz terenów utwardzonych (dróg, parkingów, chodników) będą podziemne zbiorniki retencyjne zlokalizowane na terenie inwestora, zgodnie z załącznikami nr 2 i 3 do uchwały;

4) z siecią elektroenergetyczną: poprzez przyłączenie do sieci elektroenergetycznej o mocy przyłączeniowej – przyłącze 1 do budynku B1 – 301,2 kW oraz przyłącze 2 do budynku B2 – 301,2 kW, zgodnie z załącznikami nr 2 i 3 do uchwały;

5) z siecią ciepłowniczą: poprzez przyłączenie do sieci ciepłownicze zasilanej ze źródła ciepła CEZ Chorzów S.A., w sezonie letnim ZW Katowice zapewnia dostawy ciepła (w tym centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa), zgodnie z załącznikami nr 2 i 3 do uchwały.

§ 9. Określenie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej obejmującej:

1) zapotrzebowania na wodę: 33 m^3/dobę, hydranty 6 dm^3/s;

2) zapotrzebowania w energię: 603 kW;

3) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: do sieci miejskiej 33 m^3/dobę;

4) sposób odprowadzania wód opadowych: z dachów obiektów – 20 l/s i z powierzchni utwardzonych – 40 l/s do podziemnych zbiorników retencyjnych na terenie inwestora;

5) zapotrzebowanie na ciepło: 484 kW;

6) liczba miejsc postojowych:

a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej części budynku (stanowiącego inwestycję mieszkaniową) przeznaczoną na działalność handlową lub usługową,

c) zgodnie z art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych przewiduje się zainstalowanie kanałów na przewody i kable elektryczne na wszystkich stanowiskach postojowych, umożliwiających zainstalowanie punktów ładowania na każdym stanowisku postojowym,

d) przewiduje się zainstalowanie 3 ładowarek na każdy budynek;

7) sposób zagospodarowania odpadów:

a) na terenie inwestycji na odpady zmieszane przewidziano 1 pojemnik 1100 l (jeden pojemnik 1100 l na 100 lokali) zlokalizowany na placu utwardzonym o wymiarach 1,5 m na 1,5 m i powierzchni 2,25 m^2 (plac o wymiarach 1,5 m na 1,5 m i powierzchni 2,5 m^2 na każde 100 lokali),

b) na terenie inwestycji na selektywnie zbierane odpady przewidziano 3 pojemniki o wielkości 2 m na 2 m (3 pojemniki na każde 100 lokali) zlokalizowane na placu utwardzonym o powierzchni 12 m^2,

c) na terenie inwestycji przewidziano utwardzony plac na składowanie odpadów wielkogabarytowych;

8) planowany sposób zagospodarowania terenu:

a) inwestycja mieszkaniowa obejmuje budowę dwóch punktowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi w parterach, parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, drogami, zielenią urządzoną oraz infrastrukturą techniczną,

b) budynki zlokalizowane będą w centralnej części działki,

c) wjazd na teren przewidziany jest od północy z ulicy Wróblewskiego na zasadzie służebności działek sąsiednich,

d) wzdłuż zachodniej granicy terenu planuje się parking naziemny obsługujący zarówno lokale mieszkalne jak i lokale usługowe,

e) wejścia główne do budynków zlokalizowano na elewacjach bocznych,

f) od ulicy Telewizyjnej przewidziano przestrzeń na ogródki dla funkcji gastronomicznej, a w głębi działki od strony wschodniej znajduje się plac zabaw,

g) zaplanowano nowe nasadzenia drzew i zieleni urządzonej,

h) na dachu i elewacjach budynku pojawi się zieleń w formie zielonych ścian oraz niewielkich drzew i krzewów w donicach;

9) charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:

a) koncepcja przewiduje budowę dwóch punktowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 11 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej,

b) zabudowa nawiązuje wysokością do otaczającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdującej się w odległości ok. 120 m od terenu objętego opracowaniem,

c) na parterze budynków planuje się lokale usługowe, natomiast na pozostałych kondygnacjach 2-11 planuje się mieszkania o podwyższonym standardzie z zielenią na tarasach oraz na kondygnacji podziemnej planuje się parking i pomieszczenia techniczne,

d) na elewacjach zastosowane zostaną naturalne materiały takie jak kamień i drewno oraz zieleń w formie ciągnących się po obwodzie balkonów i zielonych ścian wpisując się w otoczenie zdominowane przez rozległe tereny zieleni takie jak Park Śląski, Lasek Bytowski oraz ogrody działkowe „Telewizja”,

e) charakterystykę zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu wskazano w formie graficznej na załącznikach nr 4, 5 i 6 do uchwały;

10) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

a) powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej: 4631 m^2,

b) powierzchnia zabudowy:

- nie mniej niż 700 m^2,
- nie więcej niż 1150 m^2,

c) powierzchnia utwardzona, w tym: chodniki, powierzchnia miejsc postojowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych (łącznie):

- nie mniej niż 2100 m^2,
- nie więcej niż 2550 m^2,

d) powierzchnia biologicznie czynna:

- nie mniej niż 1400 m^2,
- nie więcej niż 1850 m^2,

e) długość i szerokość zabudowy: dwa budynki, każdy o długości nie mniej niż 21 m i nie więcej niż 25 m i szerokości nie mniej niż 21 m i nie więcej niż 25 m,

f) wysokość zabudowy:

- nie mniej niż 30 m,

- nie więcej niż 34 m,

g) liczba kondygnacji nadziemnych:

- nie mniej niż 10 kondygnacji,

- nie więcej niż 11 kondygnacji,

h) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski, spadek ok. 5%;

11) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

a) inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) inwestycja mieszkaniowa nie wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

c) nie występuje emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych,

d) nie występuje emisja hałasu, drgań, promieniowania jonizującego, pola magnetycznego ani innych zakłóceń,

e) na obszarze opracowania nie stwierdzono obecności gatunków chronionych,

f) nie stwierdzono, by w miejscu projektowanej inwestycji i jej potencjalnego zasięgu oddziaływania znajdowały się jakiekolwiek obiekty cenne z przyrodniczego punktu widzenia.

§ 10. Nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

1) działka nr 3276/299 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00007371/0;

2) działka nr 4570/265 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00000066/0;

3) działka nr 4571/265 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00000066/0;

4) działka nr 4572/265 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00000066/0;

5) działka nr 4574/266 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00122616/4;

6) działka nr 4575/266 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00122616/4;

7) działka nr 4578/267 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00005956/1;

8) działka nr 4598/267 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00000973/1;

9) działka nr 4599/267 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00000973/1;

10) działka nr 4605/299 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00007371/0;

11) działka nr 4606/299 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00007371/0;

12) działka nr 4569/265 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00000066/0;

13) działka nr 3343/265 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00006398/8.

§ 11. Nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1, ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

1) działka nr 4569/265 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00000066/0;

2) działka nr 3343/265 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00006398/8;

3) działka nr 3339/266 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00006398/8;

4) działka nr 3337/267 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00006398/8;

5) działka nr 3335/268 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00006398/8;

6) działka nr 3333/269 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00006398/8;

7) działka nr 2980/269 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00006023/9;

8) działka nr 3451/269 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00007392/3;

9) działka nr 3997/267 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00001094/2;

10) działka nr 4006/268 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00001094/2;

11) działka nr 3047/268 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00001100/8.

§ 12. 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, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

1) działka nr 3339/266 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00006398/8;

2) działka nr 3337/267 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00006398/8;

3) działka nr 3335/268 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00006398/8;

4) działka nr 3333/269 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00006398/8;

5) działka nr 2980/269 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA1I/00006023/9.

§ 13. Określa się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1) w granicach opracowania występują udokumentowane złoża węgla kamiennego „Siemianowice" – ID 365 oraz Rozalia" – ID 6874, które podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 i 2687);

2) w granicach opracowania nie występują formy ochrony zabytków.

§ 14. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siemianowice Śląskie.

§ 16. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Siemianowic Śląskich

Adam Cebula

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 596/2023
Rady Miasta Siemianowic Śląskich
z dnia 26 stycznia 2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 596/2023
Rady Miasta Siemianowic Śląskich
z dnia 26 stycznia 2023 r.

2H+ ARCHITEKCI

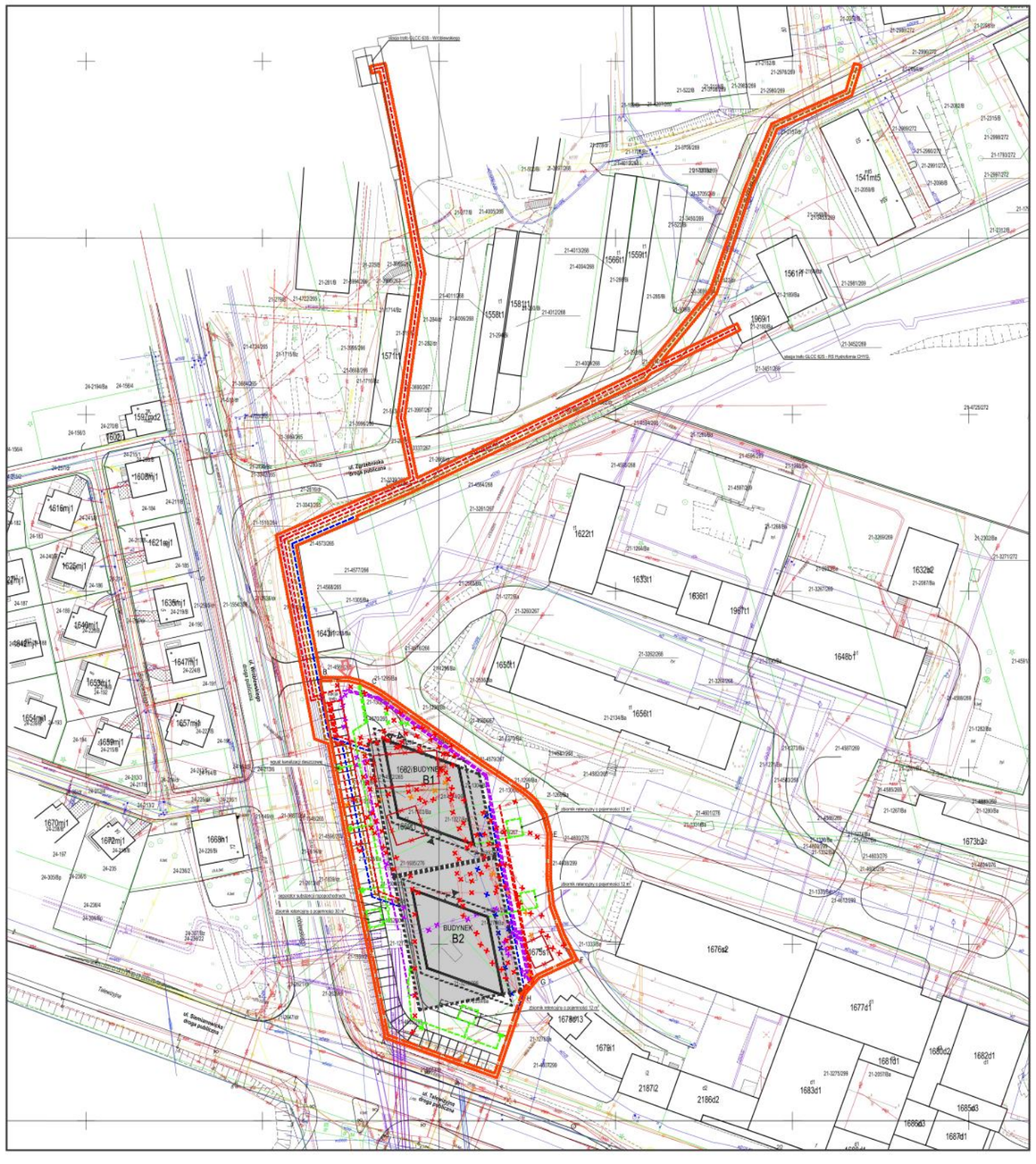
OBSZAR A

LEGENDA:

- granica terenu inwestycji (między punktami A-I)
- granica opracowania
- projektowany budynek - część nadziemna
- projektowany budynek - część podziemna
- projektowany budynek - balkony
- istniejąca zabudowa przeznaczona do rozbiórki
- projektowany wjazd/wyjazd na działkę
- projektowany wjazd do parkingu podziemnego
- projektowane wejście do budynku

UZBROJENIE TERENU:

istniejące	demontaż	projektowane	
—	×	- -	sieć wodociągowa
—	×	- -	sieć kanalizacji deszczowej
		- -	sieć kanalizacji sanitarnej
—	×	- -	sieć ciepłownicza
—	×	- -	sieć teletechniczna
—			sieć gazowa
—	×	- -	sieć elektroenergetyczna



KONCEPCJA / ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI Z UZBROJENIEM TERENU

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 596/2023
Rady Miasta Siemianowic Śląskich
z dnia 26 stycznia 2023 r.

2H+ ARCHITEKCI

OBSZAR A

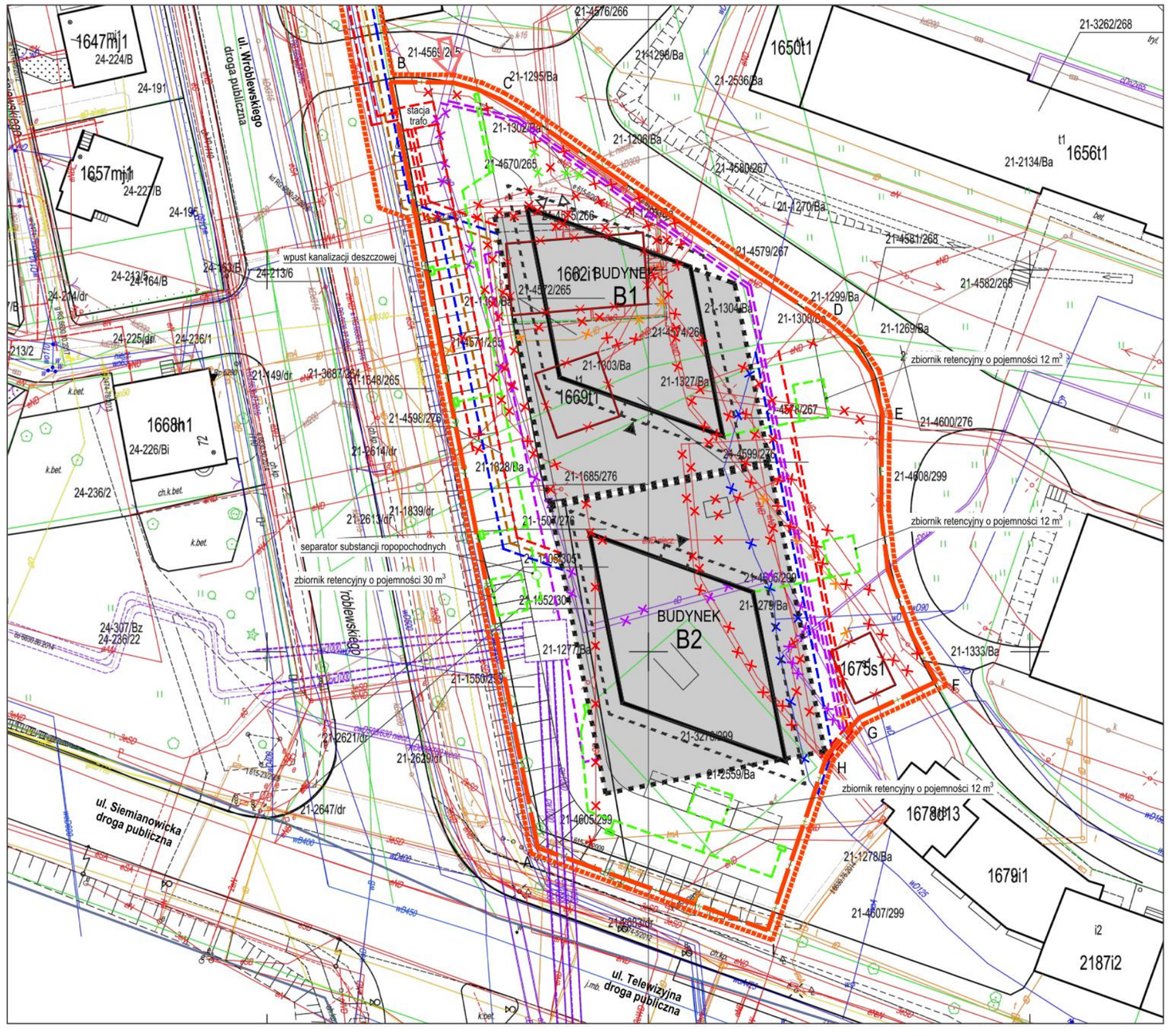
LEGENDA:

- granica terenu inwestycji (między punktami A-I)
- granica opracowania
- projektowany budynek - część nadziemna
- projektowany budynek - część podziemna
- projektowany budynek - balkony
- istniejąca zabudowa przeznaczona do rozbiórki
- projektowany wjazd/wyjazd na działkę
- projektowany wjazd do parkingu podziemnego
- projektowane wejście do budynku

UZBROJENIE TERENU:

istniejące / demontaż / projektowane

- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacji deszczowej
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć ciepłownicza
- sieć teletechniczna
- sieć gazowa
- sieć elektroenergetyczna



KONCEPCJA / ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI Z UZBROJENIEM TERENU

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 596/2023
Rady Miasta Siemianowic Śląskich
z dnia 26 stycznia 2023 r.

2H+ ARCHITEKCI

OBSZAR A

LEGENDA:

- granica terenu inwestycji (między punktan
- projektowany budynek - część nadziemna
- projektowany budynek - część podziemna
- projektowany budynek - balkony
- istniejąca zabudowa przeznaczona do roz
- droga pożarowa
- droga wewnętrzna
- nawierzchnia utwardzona - droga/parking
- nawierzchnia utwardzona - chodnik
- nawierzchnia utwardzona - taras drewniany (liczone w 50%)
- zieleń - trawnik
- projektowany wjazd/wyjazd na działkę
- projektowany wjazd do parkingu podziemn
- projektowane wejście do budynku
- (XI) liczba kondygnacji nadziemnych
- P miejsce postojowe
- NP miejsce postojowe dla niepełnosprawnych
- śm miejsce składowania odpadów

BILANS TERENU

Powierzchnia całego terenu inwestycji	**4631 m² =**	**100 %**
Powierzchnia zabudowy	**884 m² =**	**19 %**
Powierzchnia utwardzona (100 %)	736 m² =	16 %
Powierzchnia utwardzona (50 %)	214 m² =	5 %
Powierzchnia utwardzona komunikacji kołowej	1357 m² =	29 %
Powierzchnia utwardzona - całość	**2307 m² =**	**50 %**
Powierzchnia podziemnej komunikacji kołowej	1688 m²	
Suma komunikacji kołowej (max. 5000 m²)	**3045 m²**	
Powierzchnia biologicznie czynna (100 %)	1226 m² =	26 %
Powierzchnia biologicznie czynna (50 %)	214 m² =	5 %
Powierzchnia biologicznie czynna - całość	**1440 m² =**	**31 %**
Liczba miejsc postojowych na terenie	40	
Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym	71	
Suma miejsc postojowych	**111**	

Realizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu nie wymaga etapowania.

KONCEPCJA / ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 596/2023
Rady Miasta Siemianowic Śląskich
z dnia 26 stycznia 2023 r.

2H+ ARCHITEKCI

OBSZAR A

BILANS TERENU	OBSZAR A	
Powierzchnia terenu objętego wnioskiem	**4 631**	**m^2**
	100	**%**
Powierzchnia zabudowy	**884**	**m^2**
	19	**%**
Powierzchnia utwardzona (liczona w 100%)	736	m^2
Powierzchnia utwardzona (liczona w 50%)	214	m^2
Powierzchnia utwardzona komunkacji kołowej	1 357	m^2
Powierzchnia utwardzona	**2 307**	**m^2**
	50	**%**
Powierzchnia podziemnej komunkacji kołowej	1 688	m^2
Suma komunikacji kołowej (max. 5000 m^2)	**3 045**	**m^2**
Powierzchnia biologicznie czynna (liczona w 100%)	1 226	m^2
Powierzchnia biologicznie czynna (liczona w 50%)	214	m^2
Powierzchnia biologicznie czynna	**1 440**	**m^2**
	31	**%**
Liczba miejsc postojowych na terenie	40	szt.
Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym	71	szt.
Suma miejsc postojowych	**111**	**szt.**

PARAMETRY TECHNICZNE PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW	OBSZAR A	
Liczba budynków	2	szt.
Długość	22,6	m
Szerokość	22,7	m
Wysokość	33,9	m
Kubatura	35 388	m^3
Liczba kondygnacji nadziemnych	11	szt.
Liczba kondygnacji podziemnych	1	szt.
Powierzchnia zabudowy	884	m^2
Powierzchnia całkowita	11 796	m^2
Powierzchnia całkowita nadziemna	9 724	m^2
Powierzchnia całkowita podziemna	2 072	m^2
Powierzchnia użytkowa nadziemna	7 779	m^2
Powierzchnia użytkowa podziemna	1 925	m^2
Powierzchnia użytkowa mieszkań PUM	6 102	m^2
Powierzchnia użytkowa usług PUU	510	m^2
Powierzchnia użytkowa tarasów	2 698	m^2
Liczba mieszkań	100	szt.
Liczba miejsc postojowych naziemnych dla mieszkań	34	szt.
Liczba miejsc postojowych naziemnych dla usług (1/100 m^2)	6	szt.
Liczba miejsc postojowych podziemnych	71	szt.
Współczynnik ilości miejsc postojowych na mieszkanie	1,05	szt.
Planowana liczba mieszkańców	218	os.
Planowana liczba dzieci w wieku szkolnym	16	os.
Planowana liczba dzieci w wieku przedszkolnym	8	os.

KONCEPCJA / CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY ZABUDOWY

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr 596/2023
Rady Miasta Siemianowic Śląskich
z dnia 26 stycznia 2023 r.

2H+ ARCHITEKCI

OBSZAR A

KONCEPCJA / WIDOK Z LOTU PTAKA