



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 listopada 2023 r.

Poz. 8690

UCHWAŁA NR LXX/1119/2023 RADY MIASTA CHORZÓW

z dnia 23 listopada 2023 r.

w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie 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 2023 r. poz. 40 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 z późn. zm.)

Rada Miasta Chorzów uchwała

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dodatkowymi funkcjami usługowo-handlowymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Krakusa w Chorzowie na terenie działki 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 przy ul. Krakusa, a jego granice określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla zespołu budynków mieszkalnych ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 19 000 m²;
- 2) maksymalną – 23 230 m².

§ 4. Dla zespołu budynków mieszkalnych ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 360;
- 2) maksymalną – 440.

§ 5. Określa się, że w ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane lokale o funkcjach usługowych lub handlowych, których powierzchnia będzie stanowić nie mniej niż 5% i nie więcej 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 rozebrane. Teren jest niezabudowany, ogrodzony murem;
- 2) planowana jest budowa zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od dziewięciu do trzynastu kondygnacji nadziemnych i do dwóch kondygnacji podziemnych. Planowana zabudowa będzie posiadała funkcje wielorodzinną z drobnymi usługami w parterach wraz z niezbędną

infrastrukturą techniczną, dojazdami i dojazdami, schodami terenowymi, rampą, dwukondygnacyjnym garażem wielopoziomowym, instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi, murami oporowymi, inną małą architekturą oraz elementami zieleni zorganizowanej. Teren wokół budynków planuje się jako ogólnodostępny;

- 3) planuje się remont lub przebudowę istniejących oraz budowę nowych przyłączy sieci infrastruktury technicznej. Przełożenia lub usunięcia wymagają również istniejące w terenie przyłącza, sieci i instalacje zewnętrzne wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu, ciepła oraz teletechniki.

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 bocznica 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), 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 symbolami **C1UKA/1UAKSTGH+URn** i przeznaczony jako obszar usług.

§ 7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) inwestycja znajduje się w sąsiedztwie terenów uzbrojonych umożliwiających budowę przyłączy dla inwestycji;
- 2) ustala się zasady powiązania inwestycji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ul. Krakusa,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ul. Krakusa,
 - c) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ul. Krakusa,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną przez istniejącą w ul. Krakusa i ul. Floriańskiej sieć elektroenergetyczną,
 - e) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej w rejonie ul. Krakusa.
- 3) 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;
- 4) dostęp do drogi publicznej przez projektowane dwa projektowane zjazdy z ul. Krakusa, jeden bezpośrednio do garażu wielostanowiskowego, drugi na teren inwestycji.

§ 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) ścieki bytowe do kanalizacji miejskiej: max. 102,4 m³/d,
 - d) wody opadowe i roztopowe do kanalizacji miejskiej: max. 315,2 m³/s,
 - e) wody opadowe i roztopowe do zbiorników bezodpływowych: max. 315,2 m³/s,
 - f) gaz do celów bytowych: max. 200 m³/h,
 - g) gaz do celów grzewczych: max. 200 m³/h,
 - h) ciepło z sieci miejskiej: max. 2100 kW,
 - i) energia elektryczna z sieci miejskiej: max. 2300 kW;
- 2) w zakresie zagospodarowania odpadów:

- a) odpady należy gromadzić w wydzielonych pomieszczeniach znajdujących się na wspólnym parterze łączącym budynki,
- b) gromadzone odpady muszą być systematycznie wywożone przez uprawnionych do tego przedsiębiorców na zasadach obowiązujących w Mieście Chorzów;

3) nakaz realizacji:

- a) dla funkcji mieszkalnej: minimum 1,5 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na jedno mieszkanie,
- b) dla funkcji usługowej lub handlowej: minimum 0,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowo-handlowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

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

- 1) ukształtowanie terenu w sposób umożliwiający sytuowanie budynku;
- 2) lokalizacja 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od 9 do 13 kondygnacji;
- 3) lokalizacja w budynkach, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały, funkcji usługowo-handlowej w ilości nie mniejszej niż 5% i nie większej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań;
- 4) rozbiórka istniejących na terenie obiektów;
- 5) lokalizacja układu komunikacji drogowej i pieszej; możliwość lokalizacji zewnętrznych miejsc parkingowych;
- 6) wykonanie zjazdu z ul. Krakusa;
- 7) wykonanie instalacji i przyłączy niezbędnych do funkcjonowania budynku;
- 8) zagospodarowanie terenu z wprowadzeniem zieleni urządzonej.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnia terenu inwestycji: 17 850 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy: od 9 400 m² do 11 500 m²;
- 3) powierzchnia utwardzona: od 6 420 m² do 7 860 m²;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 45%, z czego min. 50% stanowić powinno ogólnodostępny, nieogrodzony i urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu;
- 5) planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 19 000 m² do 23 230 m²;
- 6) planowana liczba mieszkań: od 360 do 440;
- 7) planowana liczba mieszkańców: max. 830;
- 8) planowana wysokość zabudowy: max. 14,50 m;
- 9) liczba kondygnacji nadziemnych: od 9 do 13;
- 10) liczba kondygnacji podziemnych: max. 2;
- 11) kształt dachu: dachy płaskie;
- 12) kąt nachylenia połaci dachowych: stropodach o nachyleniu do 10°;
- 13) kubatura budynków: od 57 100 m³ do 69 900 m³;
- 14) powierzchnia usługowo-handlowa: od 5% do 20% powierzchni użytkowej mieszkań;
- 15) liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) min. 1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie,
 - b) min. 0,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowo-handlowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

4. Inwestycja realizowana będzie w czterech etapach zgodnie z rysunkiem podziału inwestycji na etapy stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Planowane budynki wraz z niezbędną infrastrukturą nie będą negatywnie oddziaływały na środowisko.

6. Ustala się ograniczenie wycinki drzew i krzewów do niezbędnego minimum – tylko drzewa i krzewy kolidujące z projektowaną inwestycją, przy czym nie więcej niż 20 drzew na terenie w granicach opracowania. 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 z późn. zm.) 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,
- 3) dostępu do sieci elektroenergetycznej – z istniejącej sieci w ul. Krakusa i ul. Floriańskiej,
- 4) odległości od przystanku komunikacyjnego – istniejący przystanek przy pl. Powstańców Śląskich,
- 5) odległości od szkoły podstawowej – Szkoła Podstawowa nr 13 przy ul. Styczyńskiego 32,
- 6) odległości od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu – park przy ul. Floriańskiej, korty tenisowe, boisko, Stadion Miejski, Park Hutników, Plac Hutników.

§ 10. Wskazanie nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: działka o numerze ewidencyjnym 64/4, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00050893/5.

§ 11. Nie wskazuje się 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 z późn. zm.).

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.).

§ 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, w związku z czym wszelkie działania na tym obszarze wymagają uzyskania pozwolenia, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.); teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) należy 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 2022 r. poz. 2556 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-górnictwa:

- 1) przedmiotowy teren jest usytuowany w granicach byłego obszaru górniczego „Chorzów II”, w którym eksploatacja górnictwa węglami kamiennymi (w tym płytki 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 górnictwa. W podłożu prowadzono eksploatację węgla kamiennego na głębokości ok. 30 m;

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

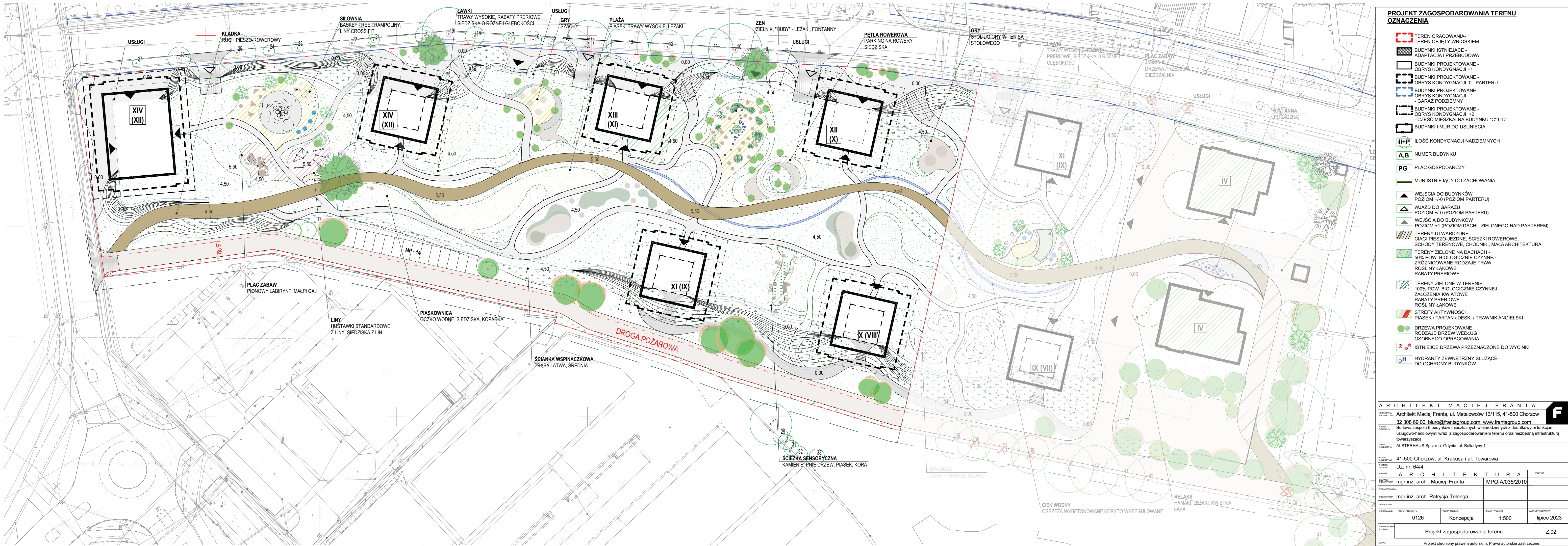
Waldemar Kołodziej

ARCHITEKT MACIEJ FIACZYK FRANTA			
Architekt Maciej Fiacyk, ul. Metelkowska 13/115, 41-500 Chorzów 22 368 68 00, biuro@franta.com , www.franta.com Budownictwo i zagospodarowanie terenów wiejskich i terenów rekreacyjnych usługowo-handlowych wraz z zagospodarowaniem terenów oraz niezabudowa infrastruktury komunalnej ALISTERIA Sp. z o.o. Ogólna, ul. Sobotyń 1			
41-500 Chorzów, ul. Krakuska i ul. Towarowa			
Dz. nr. 4		Przebieg	
A R C H I T E K T U R A			
mgr inż. arch. Maciej Fiacyk		MPOA/035/2010	
mgr inż. arch. Patrycja Teflega			
0126	Konsepсія	1:1000, 1:500	lipiec 2010
Graficzne określenie treści obiektu umiarkowanego			Z.01
Projekt chroniony prawem autorskim. Prawa autorskie zastrzeżone.			

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXX/1119/2023

Rady Miasta Chorzów

z dnia 23 listopada 2023 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXX/1119/2023
Rady Miasta Chorzów
z dnia 23 listopada 2023 r.

