



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 listopada 2023 r.

Poz. 8691

UCHWAŁA NR LXX/1120/2023 RADY MIASTA CHORZÓW

z dnia 23 listopada 2023 r.

w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie w rejonie ul. ks. Piotra Skargi 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym garażem wielostanowiskowym oraz wewnętrznymi instalacjami centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, wentylacji i elektryczną i zewnętrznymi instalacjami wodno-kanalizacyjną, elektryczną i ciepłowniczą na terenie położonym przy ul. ks. Piotra Skargi w Chorzowie na terenie następujących nieruchomości gruntowych:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 3760/28, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00005759/4;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 3319/28, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00005148/8;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 3757/23, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00005759/4.

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

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

- 1) minimalną – 5000 m²;
- 2) maksymalną – 8000 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 107;
- 2) maksymalną – 171.

§ 5. W ramach inwestycji nie przewiduje się powierzchni pod działalność handlową lub usługową.

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

- 1) teren, na którym planowana jest lokalizacja budynku mieszkalnego obecnie jest niezagospodarowany, porośnięty roślinnością nieuporządkowaną. Na terenie nie występuje starodrzew. Przez teren działki nie przechodzą żadne przyłącza;
- 2) planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wbudowanym garażem wielostanowiskowym zlokalizowanym na dwóch najniższych kondygnacjach (podziemnej i częściowo zagłębionej w gruncie). Na działce zlokalizowano dojścia i dojazdy do budynku oraz zjazdy. W obszarze dziedzińca wewnętrznego zaprojektowane zostały ścieżki piesze i miejsca rekreacyjne z ławkami dla mieszkańców oraz tereny zielone;
- 3) planowana jest budowa przyłącza wodno-kanalizacyjnego, deszczowego, energii elektrycznej (do istniejących sieci w ul. ks. Piotra Skargi) oraz sieci ciepłowniczej (do istniejącej sieci w ul. Kościuszki przez działkę numer 3405/28).

2. Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów, uchwalony 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), w którym teren inwestycji oznaczony jest symbolami P,U/P,G i przeznaczony jako tereny produkcji i tereny 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 teren:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci zlokalizowanej w pasie drogowym (ul. ks. Piotra Skargi),
 - b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w pasie drogowym (ul. ks. Piotra Skargi),
 - c) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w pasie drogowym (ul. ks. Piotra Skargi),
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci zlokalizowanej w pasie drogowym (ul. ks. Piotra Skargi),
 - e) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej w pasie drogowym (ul. Kościuszki);
- 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) ustala się dostęp do drogi publicznej przez projektowane zjazdy od strony ul. ks. Piotra Skargi.

§ 8. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określenie średniego zapotrzebowania na media:
 - a) woda na cele socjalno-bytowe: max. 64,35 m³/d,
 - b) energia elektryczna: max. 605,8 kW,
 - c) odprowadzenie ścieków lub oczyszczenie ścieków: max. 64,35 m³/d,
 - d) odprowadzenie wód opadowych: max. 72,2 m³/d,
 - e) wody opadowe i roztopowe do zbiorników bezodpływowych: max. 315,2 m³/s,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: max. 500 kW;
- 2) w zakresie zagospodarowania odpadów:
 - a) na terenie objętym inwestycją – pomieszczenia wolnostojące,
 - b) gromadzone odpady muszą być systematycznie wywożone przez uprawnionych do tego przedsiębiorców na zasadach obowiązujących w Mieście Chorzów;
- 3) nakaz realizacji minimum 1,5 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na jedno mieszkanie;

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

- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny dziewięciokondygnacyjny wraz z wbudowanym garażem wielostanowiskowym;
- 2) układ komunikacji wewnętrznej (drogi, chodniki, parkingi);
- 3) elementy małej architektury;
- 4) plac zabaw;
- 5) skarpy;
- 6) mury oporowe;
- 7) zagospodarowanie terenu z wprowadzeniem zieleni urządzonej, również na dachach garaży;
- 8) budowa nowego zjazdu z ul. ks. Piotra Skargi;
- 9) instalacje i przyłącza niezbędne do funkcjonowania budynku;
- 10) pozostawienie istniejącego drzewostanu oraz nasadzenia zastępcze dla drzew podlegających wycince.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnia terenu inwestycji: 6790 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy: od 1480 m² do 3000 m²;
- 3) powierzchnia utwardzona: od 2000 m² do 2700 m²;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: od 1698,25 m² do 3312 m²;
- 5) powierzchnia wypoczynku i rekreacji: od 849,13 m² do 1656 m², lecz nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 5000 m² do 8000 m²;
- 7) planowana liczba mieszkań: od 107 do 171;
- 8) planowana liczba mieszkańców: max. 285;
- 9) planowana wysokość zabudowy: od 20,5 m, do 25,0 m;
- 10) liczba kondygnacji od 6 do 9
- 11) kształt dachu: dach płaski – 1-1,5°;
- 12) liczba miejsc parkingowych: min. 1,5 miejsce parkingowe dla samochodu osobowego na mieszkanie.

4. Inwestycja realizowana będzie w jednym etapie.

5. Planowany budynek wraz z niezbędną infrastrukturą nie będzie negatywnie oddziaływał na środowisko.

6. Ustala się ograniczenie wycinki drzew i krzewów do niezbędnego minimum – nie więcej niż drzewa i krzewy kolidujące z projektowaną inwestycją. 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 przez planowane zjazdy z ul. ks. Piotra Skargi;
- 2) dostępu do sieci wodociągowej – w pasie drogowym w ul. ks. Piotra Skargi;
- 3) dostępu do sieci kanalizacyjnej – w pasie drogowym w ul. ks. Piotra Skargi;
- 4) dostępu do sieci elektroenergetycznej – w pasie drogowym w ul. ks. Piotra Skargi;
- 5) odległości od przystanku komunikacyjnego – istniejące przystanki przy ul. Kościuszki;

6) odległości od szkoły podstawowej – Szkoła Podstawowa nr 29 przy ul. Lwowskiej 36;

7) odległości od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu:

- a) Park Redena,
- b) Boisko Orlik MORiS,
- c) Skatepark Szyb Prezydent.

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

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 3760/28, obręb 0004, arkusz mapy 5, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00005759/4;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 3319/28, obręb 0004, arkusz mapy 5, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00005148/8;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 3757/23, obręb 0004, arkusz mapy 5, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00005759/4.

§ 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 – działka o numerze ewidencyjnym 3405/28, obręb 0004, arkusz mapy 5, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00014318/7.

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

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 1868/28, obręb 0004, arkusz mapy 5, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00014318/7;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 3405/28, obręb 0004, arkusz mapy 5, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00014318/7.

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

- 1) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską;
- 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.);
- 4) należy uwzględnić wymogi wynikające z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395).

§ 14. Warunki wynikające z uwarunkowań geologiczno-górnictwowych:

- 1) przedmiotowy teren jest usytuowany w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Polska-Wirek” oraz „Barbara-Chorzów”;
- 2) przedmiotowy teren jest usytuowany w granicach byłego obszaru górniczego „Chorzów I”, w którym eksploatacja górnictwa węgla kamiennego prowadzona była przez zlikwidowaną KWK „Prezydent”;
- 3) na przedmiotowym terenie występuje możliwość wystąpienia deformacji nieciągłych. W podłożu prowadzono eksploatację węgla kamiennego na głębokości ok. 40 m;
- 4) przy realizacji inwestycji należy uwzględnić potrzebę zabezpieczenia obiektów przed skutkami eksploatacji górnictwa w oparciu o informację o warunkach geologiczno-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.

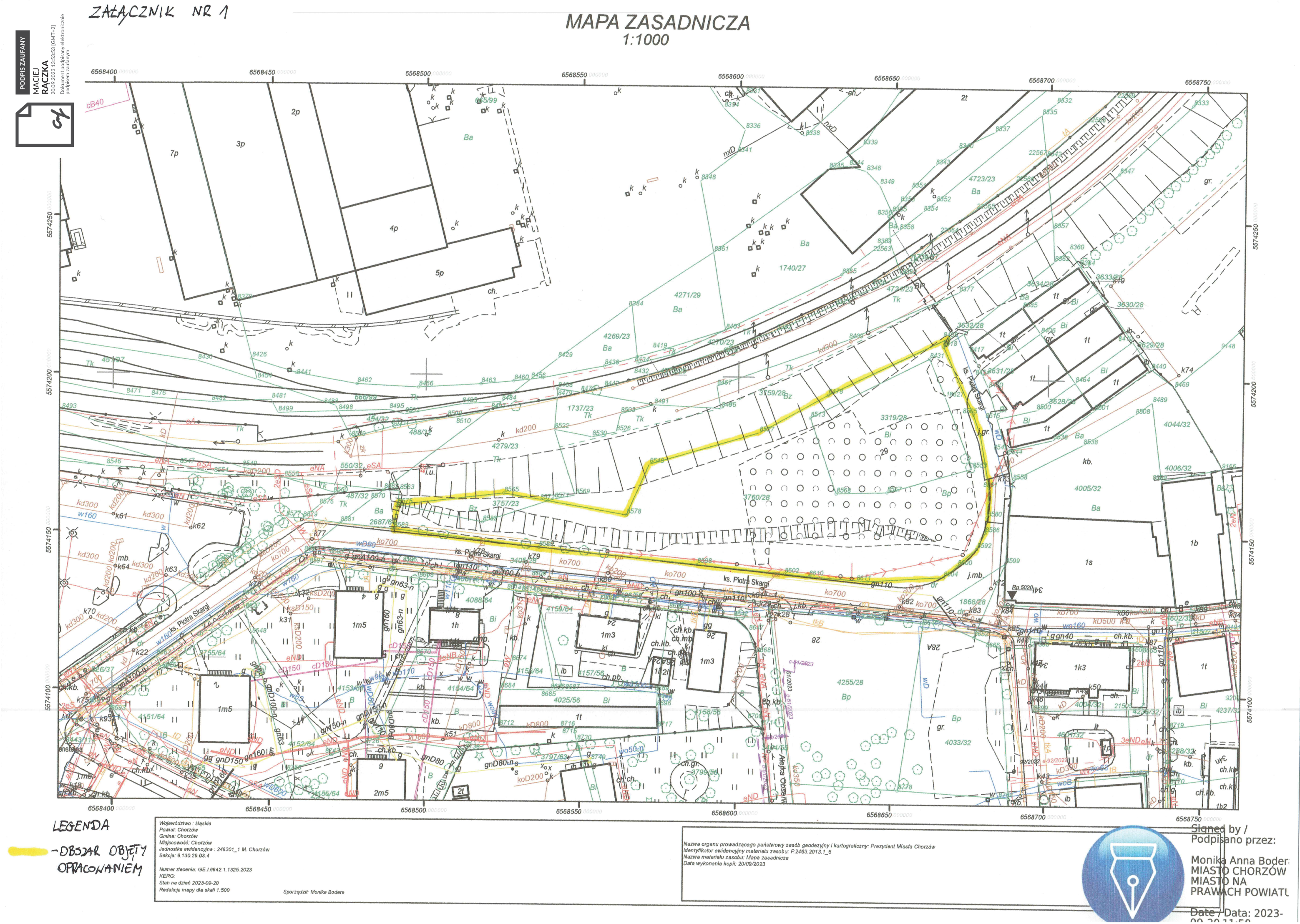
§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Przewodniczący Rady Miasta Chorzów

Waldemar Kołodziej

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXX/1120/2023
Rady Miasta Chorzów
z dnia 23 listopada 2023 r.



ZAŁĄCZNIK NR 2