***Projekt***

***Druk nr 1***

**Uchwała Nr ....................  
Rady Miasta Chorzów**

z dnia .................... 2024 r.

**w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie w rejonie ul. Jałowcowej 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 2024 r. poz.609) 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 2024 r. poz.195)

**Rada Miasta Chorzów  
uchwala**

**§ 1.**

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie, na terenie następujących nieruchomości gruntowych:

1) działka o numerze ewidencyjnym 665/80, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00037673/0;

2) działka o numerze ewidencyjnym 265/6, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00037673/0;

3) działka o numerze ewidencyjnym 7, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00048617/0;

4) działka o numerze ewidencyjnym 2424/82, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00049923/5;

5) działka o numerze ewidencyjnym 2793/80, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą Tom 24 karta 779 Chorzów;

6) działka o numerze ewidencyjnym 2798/84, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00000306/9;

7) działka o numerze ewidencyjnym 294/8, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00000306/9.

**§ 2.**

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

**§ 3.**

Dla budynku mieszkalnego ustala się powierzchnię użytkową mieszkań (PUM):

1) minimalną – 7000 m²;

2) maksymalną – 8500 m².

**§ 4.**

Dla inwestycji, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały ustala się liczbę mieszkań:

1) minimalną – 80;

2) maksymalną – 120.

**§ 5.**

1. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

1) nie mniej niż 5% PUM;

2) nie więcej niż 20% PUM.

2. Lokale na działalność handlową lub usługową należy lokalizować w parterach budynków mieszkalnych.

**§ 6.**

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

1) teren, na którym planowana jest lokalizacja użytkowany jest głównie rolniczo. Na terenie znajdują się pola uprawne. Na terenie nie występuje zieleń urządzona, brak też drzew i krzewów przeznaczonych do wycinki. Na terenie nie znajdują się jakiekolwiek obiekty kubaturowe oraz brak elementów do rozbiórki;

2) planowana jest budowa zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną z parkingami oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną;

3) planowana jest budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych, teletechnicznych, gazowych i ciepłowniczych z planowanych sieci w planowanym do realizacji przedłużeniu istniejącej ul. Jałowcowej;

4) zjazd na teren z planowanej do realizacji drogi będącej przedłużeniem istniejącej ul. Jałowcowej.

2. Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulicy Siemianowickiej uchwalony Uchwałą Rady Miasta Chorzów z dnia 28 czerwca 2012 r., Nr XXIII/391/12 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 2 sierpnia 2012 r., poz. 3138 z późn. zm.), w którym teren inwestycji oznaczony jest symbolem 38KDZ1 i przeznaczony jako tereny komunikacji drogowej – droga zbiorcza;

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy położonego w rejonie ulic Siemianowickiej, Świerkowej i Sosnowej, uchwalony Uchwałą Rady Miasta Chorzów z dnia 25 maja 2017 r., Nr XXXVII/682/17 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 29 maja 2017 r., poz. 3270), w którym teren inwestycji oznaczony jest symbolami:

- 63MN1 i przeznaczony jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 63M1 i przeznaczony jako tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej,

- 63ZI3 i przeznaczony jako tereny zieleni izolacyjnej.

**§ 7.**

Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1) inwestycja znajduje się w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod planowaną realizację przedłużenia ul. Jałowcowej oraz planowanych sieci;

2) ustala się zasady powiązania inwestycji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem teren:

a) zaopatrzenie w wodę z planowanej do realizacji sieci zlokalizowanej w pasie drogowym planowanego do realizacji przedłużenia istniejącej drogi (ul. Jałowcowej);

b) odprowadzenie ścieków do planowanej do realizacji sieci zlokalizowanej w pasie drogowym planowanego do realizacji przedłużenia istniejącej drogi (ul. Jałowcowej);

c) odprowadzenie wód opadowych do planowanej do realizacji sieci zlokalizowanej w pasie drogowym planowanego do realizacji przedłużenia istniejącej drogi (ul. Jałowcowej); do czasu realizacji planowanej do realizacji sieci odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych możliwe do sieci projektowanego układu retencji (zbiornik lub/i skrzynki rozsączające) poprzez instalację kanalizacji deszczowej;

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z planowanej do realizacji sieci zlokalizowanej w pasie drogowym planowanego do realizacji przedłużenia istniejącej drogi (ul. Jałowcowej) lub alternatywnie z terenu miasta Siemianowice Śląskie;

e) zaopatrzenie w ciepło z planowanej do realizacji sieci włączonej do istniejącej sieci ciepłowniczej w rejonie ul. 17 Sierpnia lub alternatywnie z planowanej do realizacji sieci gazowej zlokalizowanej w pasie drogowym planowanego do realizacji przedłużenia istniejącej drogi (ul. Jałowcowej);

f) dostęp do sieci teletechnicznej z planowanej do realizacji sieci zlokalizowanej w pasie drogowym planowanego do realizacji przedłużenia istniejącej drogi (ul. Jałowcowej) lub alternatywnie z terenu miasta Siemianowice Śląskie;

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 planowanego do realizacji przedłużenia ul. Jałowcowej.

**§ 8.**

1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1) określenie średniego zapotrzebowania na media:

a) woda na cele socjalno-bytowe: max. 8,0 dm³/s, Qmaxd: 170 m³/d

b) woda na cele przeciwpożarowe: Qmaxs: 20,0 dm³/s

c) odprowadzenie ścieków: od 7,0 dm³/s do 150,0 m³/d,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: max. 300,0 dm³/s,

e) energia elektryczna: max. 1800 kW,

f) zaopatrzenie w ciepło: max. 1200 kW;

g) zaopatrzenie w gaz: max. 85 m³/h;

2) w zakresie zagospodarowania odpadów:

a) na terenie objętym inwestycją – pomieszczenia wolnostojące lub/i w bryle budynków,

b) gromadzone odpady muszą być systematycznie wywożone przez uprawnionych do tego przedsiębiorców na zasadach obowiązujących w Mieście Chorzów;

3) nakaz realizacji:

a) minimum 1,5 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na jedno mieszkanie,

b) minimum 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni przeznaczonej pod działalność handlową lub usługową,

c) miejsca postojowe mogą być sytuowane w bryle budynku oraz w ramach układu komunikacyjnego przy drodze wewnętrznej;

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

1) zespół 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z wbudowanymi garażami wielostanowiskowymi;

2) układ komunikacji wewnętrznej (drogi, chodniki, parkingi);

3) elementy małej architektury;

4) place zabaw;

5) skarpy:

6) mury oporowe;

7) ogrodzenia;

8) zagospodarowanie terenu z wprowadzeniem zieleni urządzonej, również na dachach garaży;

9) budowa nowego zjazdu z planowanego do realizacji przedłużenia istniejącej drogi publicznej (ul. Jałowcowej);

10) instalacje i przyłącza niezbędne do funkcjonowania budynku;

11) nasadzenia drzew i krzewów.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

1) powierzchnia terenu inwestycji: 18146 m²;

2) powierzchnia zabudowy: max. 50% powierzchni terenu inwestycji;

3) powierzchnia utwardzona max. 60% powierzchni terenu inwestycji;

4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 25% powierzchni terenu inwestycji;

5) powierzchnia wypoczynku i rekreacji: nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej;

6) planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 7000 m² do 8500 m²;

7) planowana powierzchnia użytkowa pod działalność handlową lub usługową: od min. 5% do max. 20% powierzchni użytkowej mieszkań;

8) planowana liczba mieszkań: od 80 do 120;

9) planowana liczba mieszkańców: max. 304;

10) planowana wysokość zabudowy: od 9,0 m, do 16,0 m;

11) liczba kondygnacji nadziemnych:

a) budynek pierwszy od strony planowanego przedłużenia ul. Jałowcowej – 4 kondygnacje,

b) budynek drugi i dalsze od strony planowanego przedłużenia ul. Jałowcowej – 3 kondygnacje;

12) liczba kondygnacji podziemnych: 1,

13) kształt dachu: dach płaski o nachyleniu od 1º do 5º;

14) obudowa wyjścia na dach do strefy rekreacji dla mieszkańców budynku;

15) liczba miejsc parkingowych:

a) minimum 1,5 miejsca parkingowego dla samochodu osobowego na mieszkanie,

b) minimum 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni przeznaczonej pod działalność handlową lub usługową.

4. Inwestycja realizowana będzie w jednym etapie.

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

6. Ustala obowiązek 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 przez planowane zjazdy z planowanej do realizacji drogi publicznej będącej przedłużeniem istniejącej ul. Jałowcowej;

2) dostępu do sieci wodociągowej – z planowanej do realizacji sieci zlokalizowanej w pasie drogowym planowanego do realizacji przedłużenia istniejącej drogi (ul. Jałowcowej);

3) dostępu do sieci kanalizacyjnej – z planowanej do realizacji sieci zlokalizowanej w pasie drogowym planowanego do realizacji przedłużenia istniejącej drogi (ul. Jałowcowej);

4) dostępu do sieci elektroenergetycznej – z planowanej do realizacji sieci zlokalizowanej w pasie drogowym planowanego do realizacji przedłużenia istniejącej drogi (ul. Jałowcowej) lub alternatywnie z terenu miasta Siemianowice Śląskie;

5) odległości od przystanku komunikacyjnego – planowane przystanki przy planowanym do realizacji przedłużeniem istniejącej drogi (ul. Jałowcowej);

6) odległości od szkoły podstawowej – Szkoła Podstawowa nr 24 przy ul. 17 Sierpnia 1;

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

**§ 10.**

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

1) działka o numerze ewidencyjnym 665/80, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00037673/0;

2) działka o numerze ewidencyjnym 265/6, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00037673/0;

3) działka o numerze ewidencyjnym 7, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00048617/0;

4) działka o numerze ewidencyjnym 2424/82, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00049923/5;

5) działka o numerze ewidencyjnym 2793/80, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą Tom 24 karta 779 Chorzów;

6) działka o numerze ewidencyjnym 2798/84, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00000306/9;

7) działka o numerze ewidencyjnym 294/8, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00000306/9.

**§ 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.

**§ 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.

**§ 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 2024 r. poz. 54 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);

5) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wykonać inwentaryzację przyrodniczą pod kątem występowania stanowisk chomika europejskiego na terenie planowanego zamierzenia. W przypadku stwierdzenia obecności chomika europejskiego na terenie należy zastosować przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).

**§ 14.**

Warunki wynikające z uwarunkowań geologiczno-górniczych:

1) przedmiotowy teren jest usytuowany w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Polska-Wirek” oraz „Barbara-Chorzów 2”;

2) przedmiotowy teren jest usytuowany w granicach byłego terenu górniczego zlikwidowanej KWK „Polska” w Świętochłowicach Rejon „Prezydent” w Chorzowie;

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.

RADCA PRAWNY

/-/ Anna Tomaka - Wójcik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ....................  
Rady Miasta Chorzów   
z dnia .................... 2024 r.  
[Zalacznik1.pdf](file:///C:\DRUKI\9_KADEN\na%20III%20sesję%20RM%20-%2023.05.2024%20r\1%20wysyłka_%202%20tygodnie%20przed%20sesją%20-%20komplety%20projektów%20uchwał\Zalacznik1.pdf)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ....................  
Rady Miasta Chorzów   
z dnia .................... 2024 r.  
[Zalacznik2.pdf](file:///C:\DRUKI\9_KADEN\na%20III%20sesję%20RM%20-%2023.05.2024%20r\1%20wysyłka_%202%20tygodnie%20przed%20sesją%20-%20komplety%20projektów%20uchwał\Zalacznik2.pdf)