

PREZYDENT MIASTA CHORZÓW

Rynek 1, 41-500 Chorzów
tel: 324 165 000, e-mail: urzadz@chorzow.eu

Nr rejestru organu AB-II.6733.2.2.2024.MG | 19

Chorzów, 11.04.2024 r.

Druk nr 1

Sz. P. Waldemar Kołodziej
Przewodniczący Rady
Miasta Chorzów
w miejscu

dotyczy: projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji 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 podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 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. 17 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. 2024 poz. 195), przedstawiam Radzie Miasta Chorzów projekt uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie w rejonie ul. Jałowcowej w Chorzowie.

Załączony projekt uchwały został sporządzony zgodnie z procedurą wymaganą ustawą z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Prezydent Miasta Chorzów
/-/ Andrzej Kotala

uchwałę parafował(a):

Anna Tomaka-Wójcik – Radca Prawny

uchwałę przygotował:

mgr inż. arch. Adam Szeja – Dyrektor Wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej

Projekt

z dnia 9 kwietnia 2024 r.
Zatwierdzony przez

**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
uchwała**

§ 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 urządzone, brak też drzew i krzewów przeznaczonych do wycinki. Na terenie nie znajdują się jakiegokolwiek 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 1° do 5°;
- 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-górnich:

- 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 górnich 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 górnich-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](#)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Chorzów

z dnia 2024 r.

[Zalacznik2.pdf](#)

Uzasadnienie

Uchwałę przygotowano na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) zwanej dalej ustawą.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową, może za pośrednictwem Prezydenta Miasta wystąpić do właściwej miejscowo Rady Miasta z wnioskiem, a Rada Miasta, zgodnie z art. 7 ust 4 w/w ustawy, podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W dniu 9 lutego 2024 roku do Urzędu Miasta wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi garażami wielostanowiskowymi, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na działkach nr 665/80, 265/6, 7, 2424/82, 2793/80, 2798/84, 294/8 położonych w rejonie ul. Jałowcowej w Chorzowie. Wniosek był kompletny. Do wniosku załączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną uzasadniającą rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej W dniu 27 lutego 2024 roku inwestor przedłożył zmodyfikowany wniosek w w/w sprawie.

Teren objęty planowaną inwestycją stanowi nieruchomości o powierzchni 18146 m². Teren obecnie jest niezabudowany.

Inwestycja polegać będzie na budowie zespołu 7 budynków wielorodzinnych – sześciu trzykondygnacyjnych i jednego czterokondygnacyjnego budynku mieszkalnego (zlokalizowanego najbardziej na zachód) – z wbudowanymi garażami wielostanowiskowymi, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną.

W ramach przedsięwzięcia planowana jest budowa przyłączy do planowanych do realizacji sieci zlokalizowanych w pasie drogowym planowanego do realizacji przedłużenia istniejącej drogi (ul. Jałowcowej): kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej i gazowej. Dostęp do sieci ciepłowniczej z planowanej do realizacji sieci włączonej do istniejącej sieci ciepłowniczej w rejonie ul. 17 Sierpnia.

Planuje się nasadzenia drzew i krzewów.

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej na przedmiotowych terenach stanowi odpowiedź na rosnące zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową na terenie miasta Chorzów. Inwestycja stanowi kontynuację dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Jałowcowej.

Realizacja takiej inwestycji w trybie przywołanej powyżej ustawy wymaga przygotowania przez inwestora kompletnego wniosku spełniającego określone w ustawie wymogi i przeprowadzenia skróconej procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień. Wymagane czynności i procedury zostały spełnione i wniosek może być przedłożony Radzie Miasta do rozpatrzenia.

Działka objęta jest:

·miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulicy Siemianowickiej uchwalonym 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;

·miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy położonego w rejonie ulic Siemianowickiej, Świerkowej i Sosnowej, uchwalonym 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.

Na podstawie art. 5 ust. 1 i 2 ustawy, inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Przepis ten stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej spełnia te warunki.

Na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jest ona zgodna z planem ogólnym gminy (ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Obowiązujące dla Miasta Chorzów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XIX/247/00 Rady Miejskiej w Chorzowie z dnia 20 stycznia 2000 r., zmienione uchwałą Nr LI/978/10 Rady Miasta Chorzów z dnia 26 sierpnia 2010 r., zmienione uchwałą Nr XIX/308/12 Rady Miasta Chorzów z dnia 29 marca 2012 r., zmienione uchwałą Nr XXIV/461/16 Rady Miasta Chorzów z dnia 14 lipca 2016 r., zmienione uchwałą Nr XLIII/707/2021 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 listopada 2021 r.:

- proponowana jest realizacja zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- nie planuje ani nie zakazuje zabudowy na wnioskowanym terenie,
- wskazuje na niewystarczającą liczbę mieszkań,
- ustala realizację nowego budownictwa mieszkaniowego na terenach czystych ekologicznie, dobrze skomunikowanych i korzystnie usytuowanych, z zapewnieniem uzbrojenia oraz w miejscach wyburzeń,
- w kierunkach rozwoju infrastruktury technicznej wskazuje potrzeby dozbrojenia terenu w sieci centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne.

W związku z powyższym stwierdza się, że planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chorzów.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest lokalizowana na terenach, o których mowa w art. 5 ustawy – t.j. na terenach:

- podlegających odmowie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych,
- otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządziła osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej spełniając tym samym wymóg art. 6 ust. 4 ustawy.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy Prezydent Miasta przedkłada Radzie Miasta projekt uchwały z załącznikami wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

W związku z faktem, że dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko sporządzone dla potrzeb tego planu.

Dokumenty stanowiące załącznik do uzasadnienia uchwały:

1. uwagi złożone w wyniku zamieszczenia wniosku na stronie BIP,
2. opinie uzyskane od organów w wyniku przesłanego powiadomienia,
3. uzgodnienia wniosku przez organy uzyskane w wyniku pisemnego wystąpienia,
4. opracowanie ekofizjograficzne,
5. prognoza oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę wymogi ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i ich spełnienie przez inwestora w złożonym wniosku, jak również fakt, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji stanowi odpowiedź na rosnące

zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, możliwe było przygotowanie projektu uchwały zezwalającej na lokalizację inwestycji mieszkaniowej i przedstawienie go Radzie Miasta do rozpatrzenia.