

PREZYDENT MIASTA CHORZÓW

Rynek 1, 41-500 Chorzów
tel: 324 165 334, e-mail: ab@chorzow.eu

Nr rejestru organu AB-II.6733.2.2.2024.MG | 21

Chorzów, 12.04.2024 r.

Druk nr 2

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

dotyczy: projektu uchwały w sprawie odmowy 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 odmowy 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 odmowy 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 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.

Odmawia się 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 terenie następujących nieruchomości gruntowych:

- a) działka o numerze ewidencyjnym 665/80, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00037673/0;
- b) działka o numerze ewidencyjnym 265/6, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00037673/0;
- c) działka o numerze ewidencyjnym 7, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00048617/0;
- d) działka o numerze ewidencyjnym 2424/82, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00049923/5;
- e) działka o numerze ewidencyjnym 2793/80, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą Tom 24 karta 779 Chorzów;
- f) działka o numerze ewidencyjnym 2798/84, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00000306/9;
- g) działka o numerze ewidencyjnym 294/8, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00000306/9.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

RADCA PRAWNY

/-/ Anna Tomaka - Wójcik

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 dobrojenia 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.

Zaznaczyć należy, że:

- dla planowanej inwestycji Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach (dla wniosku pierwotnego oraz dla wniosku po modyfikacji) wydał negatywną opinię z uwagi na brak zawarcia we wniosku informacji na temat wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, nominalnej wydajności i ciśnienia hydrantów zewnętrznych stanowiących zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;

- Wydział Usług Komunalnych i Ekologii oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach informują, że na terenie inwestycji bardzo prawdopodobne jest występowanie chomika europejskiego – gatunku krytycznie zagrożonego wyginięciem

- zdaniem Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektonicznej w uwagach wskazuje: brak wjazdu do parkingu podziemnego w najdalej na wschód położonym budynku, brak placu manewrowego na zakończeniu drogi pożarowej, jeden wjazd na teren i wąska droga wewnętrzna mogą powodować utrudnienia (drożność układu drogowego może mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowników), brak miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnościami na terenie inwestycji;

- z wniosku wynika, że inwestycja mieszkaniowa lokalizowana jest na terenie, dla którego w większości dostęp do infrastruktury opiera o infrastrukturę planowaną do realizacji (sieci, droga publiczna, przystanki komunikacyjne);

- w wyniku zamieszczenia wniosku na stronie BIP złożono szereg uwag do planowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w tym uwagi wyraźnie sprzeciwiające się lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenach objętych obowiązującym planem miejscowym, który zakłada na części terenu lokalizację zabudowy jednorodzinnej.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy, Rada Miasta podejmuje uchwałę o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.