

**UCHWAŁA NR XLIV/580/2021
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**

z dnia 22 grudnia 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej w Czeladzi przy ul. Francuskiej, stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 29/39, 29/49, 29/50, 29/51, 29/53, 29/54, 29/57 arkusz mapy 47

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn.zm.)

**Rada Miejska w Czeladzi
uchwała:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Na ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Francuskiej w Czeladzi składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1. Załącznik Nr 1 – Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:1000.
2. Załącznik Nr 2 – Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:500.
3. Załącznik Nr 3 - Charakterystyka zabudowy – wizualizacja.

§ 2. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, małą architekturą, zielenią oraz drogami wewnętrznymi i parkingami na działkach nr: 29/39, 29/49, 26/50, 29/51, 29/53, 29/54 oraz 29/57 arkusz mapy 47 przy ul. Francuskiej w Czeladzi.

§ 3. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 14 530 m².

**Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe**

§ 4. 1 Dla budynków, o którym mowa w § 2, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 7000,00m² ;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 8000,00m² ;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 112;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 128;

2. Inwestycja mieszkaniowa nie przewiduje w swym zakresie powierzchni przeznaczonej pod działalność handlową lub usługową.

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

1. Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana na działkach, które obecnie są niezagospodarowane, pokryte roślinnością nieurządzoną. Przez przedmiotowe działki przebiega naziemna instalacja ciepłociągu oraz podziemna sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej. Na działce o nr 29/39 znajduje się słup linii elektroenergetycznej. Na działce nr 29/49 znajduje się budynek (wg danych z ewidencji gruntów i budynków - inny budynek niemieszkalny). Teren inwestycji pełnił poprzednio funkcję przemysłową związaną z kopalnią Czeladź.

2. W związku z inwestycją teren wymaga przeprowadzenia prac rozbiórkowych, polegających na likwidacji istniejącego słupa elektrycznego, istniejących fundamentów betonowych, na których oparta jest konstrukcja nieczynnego ciepłociągu wraz z rozbiórką ciepłociągu. Planuje się również rozbiórkę istniejącego budynku zlokalizowanego na działce nr 29/49.

3. Inwestycja przewiduje wycinkę drzew, które wchodzą z kolizją z planowaną zabudową oraz nasadzenie nowych egzemplarzy.

4. Planowana zabudowa wymaga zmiany przebiegu istniejącej kanalizacji sanitarnej.

5. Inwestycja przewiduje niezbędną infrastrukturę towarzyszącą, tj.: drogi dojazdowe, miejsca postojowe, zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media oraz przestrzeń rekreacyjno – wypoczynkowa.

6. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie przedmiotowej nieruchomości. W związku z planowanym znacznym podniesieniem terenu wskazuje się na konieczność zabezpieczenia sąsiednich nieruchomości oraz zapewnienia skutecznej ochrony istniejących zespołów mieszkaniowych.

7. Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji będzie realizowana poprzez istniejący zjazd z ul. Francuskiej. Planowana jest również droga wewnętrzna. Dojazd do nieruchomości dla celów pożarowych będzie prowadzić od ul. Trznadla.

8. Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ul. Wiejską, ul. Nowopogońską, nasypem kolejowym, granicą administracyjną z miastem Sosnowiec, drogą KDG oznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Czeladź z dnia 23 października 2019r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 7 listopada 2019r., poz. 7410), w którym teren inwestycji jest przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i oznaczony symbolem S4.26MW, na tereny zieleni urządzonej i oznaczony symbolem S4.1ZP, na cele tereny dróg wewnętrznych i oznaczony symbolem S.8KDW, na tereny infrastruktury technicznej- energetyka i oznaczony symbolem S4.8IE.

§ 6. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu (załącznik nr 2):

1. Planowana inwestycja zostanie zaopatrzona w niezbędne media poprowadzone w drodze wewnętrznej na podstawie dokonanych uzgodnień z gestorami sieci, tj.

- a) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do sieci wodociągowej \varnothing 200 zlokalizowanej w ul. Francuskiej zgodnie z wstępnymi zapewnieniami dostaw wody wydanymi przez Czeladzkie Wodociągi sp. z o.o.
- b) odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej, zgodnie z wstępnymi zapewnieniem odprowadzenia ścieków wydanymi przez Czeladzkie Wodociągi sp. z o.o.,
- c) wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane na terenie nieruchomości, do projektowanych zbiorników retencyjnych,
- d) dostawa energii elektrycznej – zgodnie z warunkami określonymi przez TAURON Dystrybucja S.A.,
- e) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z warunkami określonymi przez TAURON Ciepło sp. z o.o.

2. 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 uzgodnić z właścicielami/zarządcami tych sieci.

3. Układ komunikacyjny stanowi projektowana droga wewnętrzna oraz istniejący zjazd do drogi publicznej ul. Francuskiej.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. przewidywanego średniego zapotrzebowanie na:

- 1) wodę: 16 dm³/s
- 2) energię elektryczną: 180 kW;

- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych: ilość odprowadzanych ścieków bytowych: maksymalna sekundowe – $15\text{dm}^3/\text{s}$, maksymalne dobowe- $35\text{ m}^3/\text{d}$
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: maksymalne sekundowe – $140\text{ dm}^3/\text{s}$, maksymalne dobowe – $126\text{ m}^3/\text{d}$.

2. niezbędnej ilości miejsc postojowych:

1.) Dla planowanej inwestycji zapewnione będą 174 miejsca postojowe dla samochodów, tj. :
 - a. Na terenie inwestycji – 88 miejsca postojowe, w tym 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych,
 - b. W garażu podziemnym – 86 miejsc postojowych.

3. sposobu zagospodarowania odpadów:

- 1) na terenie inwestycji segregowanie i gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów segregowanych ustawionych na wyznaczonym do tego, utwardzonym miejscu (zaprojektowane wiaty).

4. planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy: (załącznik nr 2, 3)

- 1) Planowana jest budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, małą architekturą, zielenią, drogami wewnętrznymi i parkingami. Do każdego budynku zapewniony będzie dostęp z terenu za pomocą schodów zewnętrznych oraz pochylni przystosowanej dla osób niepełnosprawnych. Budynki będą posiadały 4 kondygnacje naziemne, na których zlokalizowane będą mieszkania oraz 1 kondygnację podziemną, na której będą znajdować się miejsca parkingowe,
- 2) Dla zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych wybudowane będą garaże podziemne zlokalizowane pod każdym budynkiem. Dodatkowo, na terenie nieruchomości będą miejsca parkingowe naziemne zlokalizowane wzdłuż drogi wewnętrznej oraz stojaki na rowery przy każdym budynku,
- 3) Planowana inwestycja dąży do maksymalizacji terenów zielonych. Projektowane miejsca postojowe wykonane zostaną z kostki ażurowej, miejsca pomiędzy budynkami przeznaczone zostaną na prywatne ogródki. Natomiast w zachodniej części inwestycji lokalizuje się ogólnodostępny park z zaprojektowanymi strefami wypoczynku wraz z placem zabaw,
- 4) Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy określa załącznik nr 2 oraz 3 do niniejszej uchwały.

5. charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia terenu objętego wnioskiem – $14\,530\text{ m}^2$,
- 2) powierzchnia zabudowy – 2692 m^2 (każdy z 4 budynków ma powierzchnię zabudowy równą 673 m^2) $\pm 5\%$,
- 3) wskaźnik zabudowy terenu - maksymalnie $19,5\%$,
- 4) powierzchnia terenów utwardzonych (chodniki, wewnętrzny układ drogowy, parkingi) – maksymalnie 22% ,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% ,
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – $0,93 \pm 5\%$,
- 7) powierzchnia użytkowa mieszkań:
 - a) minimalna: 7000 m^2 ,
 - b) maksymalna: 8000 m^2 ,
- 8) liczba mieszkań :
 - a) minimalna: 112,

- b) maksymalna: 128,
- 9) wysokość zabudowy : do 13 m,
- 10) liczba kondygnacji: 4 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna,
- 11) geometria dachu: dach płaski,
- 12) kąt nachylenia połaci dachowych : maksymalnie 6%
- 13) szerokość elewacji: 37 m x 18 m +/-5%
- 14) liczba miejsc parkingowych na terenie (w tym miejsca dla niepełnosprawnych): 88,
- 15) liczba miejsc parkingowych w garażu podziemnych : 86,
- 16) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 17) na etapie użytkowania inwestycja nie będzie powodowała nadmiernej uciążliwości związanej z hałasem, nie przewiduje się instalacji urządzeń generujących hałas;
- 18) nie przewiduje się emisji substancji szkodliwych dla środowiska;
- 19) przewiduje się gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach oraz wywóz przez wyznaczone firmy;
- 20) w celu zapewnienia ochrony wód podziemnych zostaną zastosowane separatory przy odprowadzaniu wód opadowych z parkingu;
- 21) ustala się ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum oraz obowiązek dokonania na terenie inwestycji nowych nasadzeń drzew w ilości nie mniejszej niż ilość drzew wyciętych.

§ 8. Spełnienie warunku wynikającego z art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

1. Na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta Czeladzi istnieje możliwość przyjęcia 25 nowych uczniów do Szkoły Podstawowej nr 7 w Czeladzi (ul. Spacerowa 2) od roku 2023,

2. Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej i sieci elektroenergetycznej,

3. W ustawowych odległościach od inwestycji znajduje się przystanek komunikacji oraz urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

§ 10. Inwestycja obejmuje działki nr **29/39, 29/49, 29/50, 29/51, 29/53, 29/54, 29/57** arkusz mapy 47 obręb Czeladź, zapisane w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Będzinie pod numerem KA1B/00060555/6.

§ 11. Ustala 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 z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących :

1. 29/39, arkusz mapy: 47, KW KA1B/00060555/6;
2. 29/49, arkusz mapy: 47, KW KA1B/00060555/6;
3. 29/50, arkusz mapy: 47, KW KA1B/00060555/6;
4. 29/51, arkusz mapy: 47, KW KA1B/00060555/6;
5. 29/53, arkusz mapy: 47, KW KA1B/00060555/6;
6. 29/54, arkusz mapy: 47, KW KA1B/00060555/6;
7. 29/57, arkusz mapy: 47, KW KA1B/00060555/6;
8. 23/89, arkusz mapy: 47, KW KA1B/00037136/3

§ 12. W stosunku do nieruchomości o numerze działki 7/4 arkusz mapy: 46, KW KA1B/00037524/0, decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

§ 13. Ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

1. Zgodnie z pismem Miejskiego Konserwatora Zabytków na terenie tym nie znajdują się budynki i urządzenia wpisane do rejestru zabytków lub do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Czeladź.

2. Teren inwestycji sąsiaduje z obszarem osiedla Stare Piaski wpisanym do rejestru zabytków województwa śląskiego nr rej.: A/1479/92.

3. Wszelkie ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią należy rozwiązać zgodnie z przepisami o ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1098 z późn.zm.).

4. W zakresie zagrożeń i uciążliwości ustala się nakaz spełnienia warunków określonych w § 11 rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn.zm.);

5. Inwestor jest obowiązany 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 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.)

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 14. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 15. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 16. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Czeladź.

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

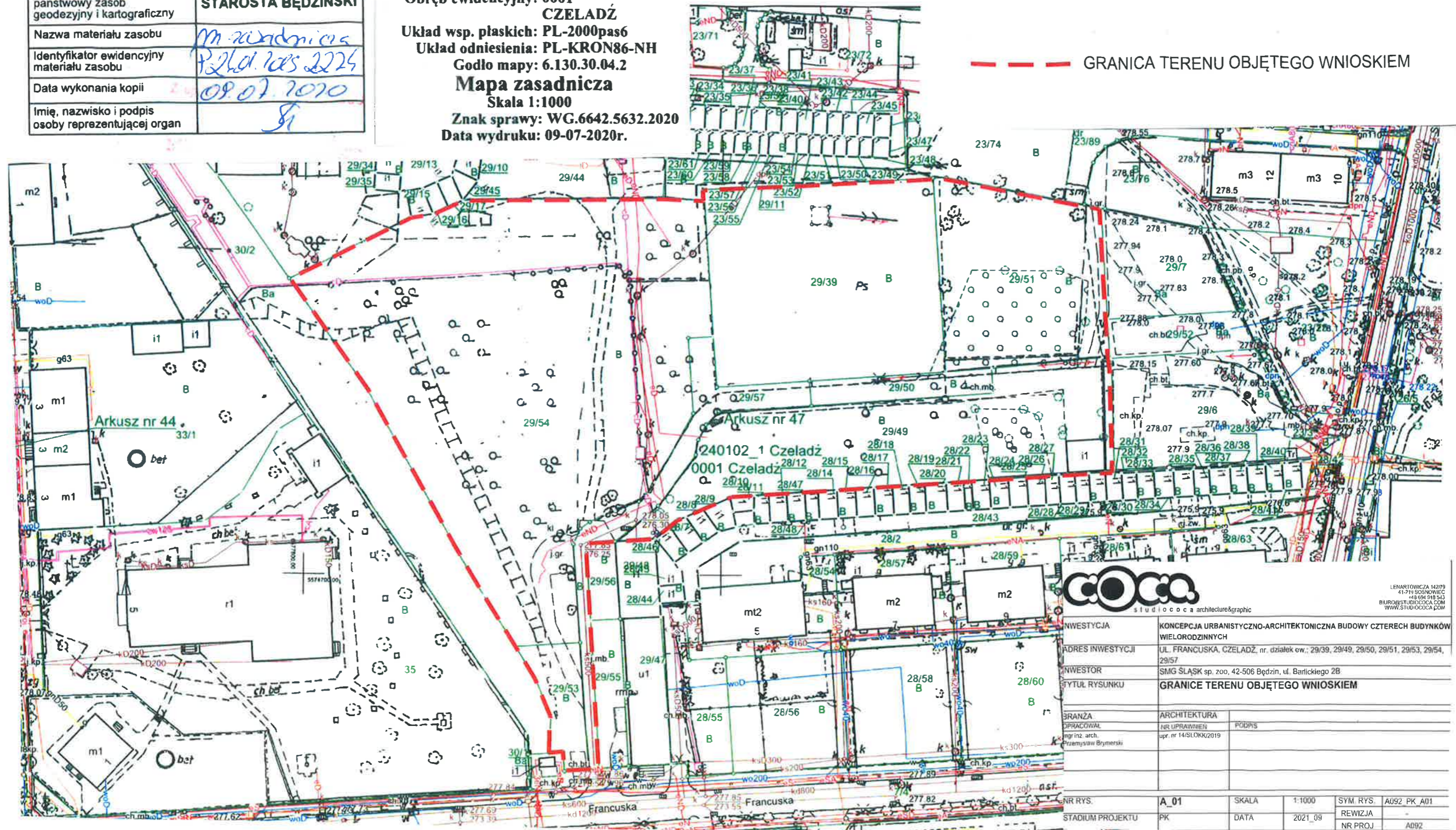
§ 18. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Czeladzi

mgr Jolanta Moćko

Poświadczą się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA BĘDZIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	<i>M. Zawadziczny</i>
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	<i>Pl. Francuska 2225</i>
Data wykonania kopii	<i>09.07.2020</i>
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Si</i>

Województwo: śląskie
Powiat: będziński
Jednostka ewidencyjna: 240102_1
Miasto Czeladź
Obręb ewidencyjny: 0001
CZELADŹ
Układ wsp. płaskich: PL-2000pas6
Układ odniesienia: PL-KRON86-NH
Godło mapy: 6.130.30.04.2
Mapa zasadnicza
Skala 1:1000
Znak sprawy: WG.6642.5632.2020
Data wydruku: 09-07-2020r.



LENARTOWICZA 142/9
41-701 SOSNOWIEC
44 904 918 515
BIURO@STUDIOCOCA.COM
WWW.STUDIOCOCA.COM

NWYSTYCJA	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY CZTERECH BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH		
ADRES INWESTYCJI	UL. FRANCUSKA, CZELADŹ, nr. działek ew.: 29/39, 29/49, 29/50, 29/51, 29/53, 29/54, 29/57		
INWESTOR	SMG ŚLĄSK sp. zoo, 42-506 Będzin, ul. Barlickiego 2B		
TYTUL RYSUNKU	GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM		
BRANŻA	ARCHITEKTURA		
OPRACOWAŁ	NR UPRAWNIENI	PODPIS	
	mgr inż. arch.	upr. nr 14/SLOKK/2019	
	Przemysław Bymerski		
NR RYS.	A_01	SKALA	1:1000
STADIUM PROJEKTU	PK	DATA	2021_09
		SYM. RYS.	A092_PK_A01
		REWIZJA	
		NR PROJ.	A092

ZAŁĄCZNIK NR 2
SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBJĘTEGO
INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/580/2021
 Rady Miejskiej w Czeladzi
 z dnia 22 grudnia 2021 r.



Pozwala się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału palestronowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA BĘDZIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Plan zagospodarowania
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P-240102-220
Data wykonania kopii	08.07.2020
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	[Signature]

Województwo: śląskie
 Powiat: będziński
 Jednostka ewidencyjna: 240102_1
 Miasto Czeladź
 Obręb ewidencyjny: 0001
 CZELADŹ
 Układ wsp. płaskich: PL-2000pas6
 Układ odniesienia: PL-KRON86-NH
 Godło mapy: 6.130.30.04.2.1, 6.130.30.04.2.2
 Mapa zasadnicza
 Skala 1:500
 Znak sprawy: WG.6642.5632.2020
 Data wydruku: 09-07-2020r.

LEGENDA	
[Green dashed line]	GRANICA TERENU INWESTYCJI
[Blue dashed line]	GRANICA DZIAŁYWANIA INWESTYCJI - MIEJSCA SIŁ W CAŁOŚCI NA PRZEDMOTOWYCH DZIAŁKACH
[Grey rectangle]	A, B, C, D - PROJEKTOWANE BUDYNKI WIELORODZINNE Z GARAZAMI PODZIEMNYMI
[Square with 'P']	PROJEKTOWANE MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH
[Arrow]	ISTNIEJĄCE INSTALACJE I BUDYNKI DO USUNĘCIA / ROZBIÓRKI
[Triangle]	WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
[House icon]	WJAZDY DO GARAŻY
[Circle with '+']	PROJEKTOWANE DRZEWIA
[Circle with 'X']	PROJEKTOWANE PRZESTRZENIE REAKCYJNE, WYPOCZYWKU
[Square with 'P']	PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJÓW
[Hatched area]	PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UTWARDZONA - DROGI, CHODNIKI, SCHODY, POCHYLENIE
[Green area]	PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UTWARDZONA - CHODNIKI W PARKU
[Red dashed line]	ISTNIEJĄCA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
[Red solid line]	PROJEKTOWANA INSTALACJA ZEWNĘTRZNA KANALIZACJI SANITARNEJ
[Blue solid line]	PROJEKTOWANA INSTALACJA ZEWNĘTRZNA WODOCIĄGOWA
[Black solid line]	PROJEKTOWANA INSTALACJA ZEWNĘTRZNA ELEKTRYCZNA
[Pink solid line]	PROJEKTOWANA INSTALACJA ZEWNĘTRZNA CIEPŁOWNICZA
[Black solid line]	PROJEKTOWANE INST. ZEWN. KANAŁ. DESZCZOWEJ
[Square with 'ZB']	PROJEKTOWANY ZBIORNIK RETENCYJNY NA WODY OPADOWE I ROZTOPOWE
[Circle with 'H']	HYDRANTY ISTNIEJĄCE
[Circle with 'H']	HYDRANTY PROJEKTOWANE
[Red solid line]	ISTNIEJĄCA SIĘĆ KANALIZACYJNA

BILANS TERENU INWESTYCJI	
Powierzchnia całkowita	14 510,00 m ² (100,00%)
Powierzchnia zabudowana	2 692,00 m ² (18,55%)
Powierzchnia utwardzona	3 055,00 m ² (21,02%)
Chodniki w parku	823,00 m ² (5,67%)
Drugi chodniki, schody, pochylne	2 232,00 m ² (15,32%)
Parkingi (polekarta 97% zieleni)	35,00 m ² (0,24%)
Powierzchnia zielona czynna	6 785,00 m ² (46,75%)
Między parkingami	194
w podziemiu terenu	00
w garażu podziemnym	00

GOCA	
BUDOWA I WYKONANIE PRAC BUDOWLANYCH I WYKONANIE PRAC WYKONAWCZYCH	
INWESTOR	MIĘDZYGOSPODARSTWO MIASTA CZELADZI Sp. z o.o. ul. Szwajcarska 10, 41-500 Czeladź
WYKONAWCA	SPÓŁDZIELNIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
PROJEKTANT	[Blank]
WZROST	[Blank]
WYKONANIE	[Blank]
WZROST	[Blank]
WYKONANIE	[Blank]



Uzasadnienie

Burmistrz Miasta przedkłada wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Francuskiej w Czeladzi, z którym do Rady Miejskiej w Czeladzi wystąpił inwestor SMG ŚLĄSK sp. z o.o. w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538), tzw. specustawy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową może wystąpić za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta) do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy 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. Teren objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest w dzielnicy Piaski przy ul. Francuskiej i obejmuje obszar 14 530 m². Inwestor planuje zrealizować inwestycję mieszkaniową polegającą na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, małą architekturą, zielenią oraz drogami wewnętrznymi i parkingami. Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy wymaga przygotowania przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i upublicznienia wniosku oraz opiniowania i właściwych uzgodnień. Organ uznał, że wymogi te zostały dopełnione i wniosek może zostać przedłożony Radzie Miejskiej w Czeladzi do rozpatrzenia.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ul. Wiejską, ul. Nowopogońską, nasypem kolejowym, granicą administracyjną z miastem Sosnowiec, drogą KDG oznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Czeladź, uchwalony uchwałą Nr XVI/183/2019 Rady Miasta Czeladź z dnia 23 października 2019r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 7 listopada 2019 r.) w którym teren inwestycji jest przeznaczony na cele zieleni urządzonej oznaczony symbolem S4. 1ZP, tereny infrastruktury technicznej - energetyka oznaczony symbolem S4.8IE, tereny dróg wewnętrznych oznaczony symbolem S8KDW, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem S4.26 MW. W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź” (Uchwała Nr XXV/336/2016 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 maja 2016r.) teren objęty wnioskiem położony jest w granicach obszaru zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą (symbol E11MU) oraz obszaru systemu zieleni miejskiej (symbol E18ZM).

Zgodnie z art. 5 ust. 3 inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Przedmiotowy teren pierwotnie miał funkcję przemysłową związaną z Kopalnią Czeladź. Właściwe budynki i urządzenia, w tym szyby Piotr i Paweł, zlokalizowane były po południowej stronie ul. Francuskiej. Natomiast po stronie północnej znajdowały się budynki mieszkalne (5 budynków wielorodzinnych) wzniesione w latach 1910-1914 oraz budynki przemysłowe. Teren przemysłowy potocznie nazywano „Nowy plac”. Na terenie tym znajdowały się budynki : warsztatów z 1921r., laboratorium z 1921r., stodoła z 1917r., budynki łamaczy kamienia z 1922r., garaże oraz zespół murowanych baraków. W latach 70-tych XX wieku w miejscu baraków wzniesiono bloki mieszkalne. W związku z powyższym ustalono, że planowana inwestycja jest sprzeczna zarówno z obowiązującym planem miejscowym jak i studium jednak równocześnie zachodzą przesłanki wskazane w art. 5 ust. 4, gdyż przedmiotowy teren w przeszłości związany był z funkcją przemysłową. Pomimo, że przepis ustawy odnosi się do terenów produkcyjnych to biorąc pod uwagę definicję pojęcia przemysłu jako działania zmierzającego do dostarczenia dóbr i usług na rynek, rozumianego szeroko od wydobycia (pozyskania) niezbędnych materiałów aż po sprzedaż dobra finalnego, należy potraktować tereny wykorzystywane pod przemysł wydobywczy jako tereny produkcyjne.

Z art. 7 ust.17 ustawy wynika obowiązek przedłożenia radzie gminy projektu uchwały wraz z uwagami wniesionymi do wniosku, uzyskanymi opiniami i dokonanyymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy

plan zagospodarowania przestrzennego - przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu. Dokumenty te stanowią załącznik do uzasadnienia uchwały:

1. Wykaz uwag zgłoszonych do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zamieszczonego na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Czeladź.

2. Wykaz uzyskanych opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przekazanych przez organy.

3. Wykaz dokonanych uzgodnień do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dokonanych przez organy.

4. Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ul. Wiejską, ul. Nowopogońską, nasypem kolejowym, granicą administracyjną z miastem Sosnowiec, drogą KDG oznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Czeladź.

5. Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ul. Wiejską, ul. Nowopogońską, nasypem kolejowym, granicą administracyjną z miastem Sosnowiec, drogą KDG oznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Czeladź.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w tzw. specustawie mieszkaniowej i ich spełnienie przez wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedstawienie Radzie Miejskiej w Czeladzi do rozpatrzenia.

Wykaz uwag wniesionych do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie została wniesiona żadna uwaga.

Wykaz opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przekazanych przez organy zgodnie z art. 7 ust. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

1. Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna pismem z dnia 15 listopada 2021 r. opiniuje wniosek pozytywnie, bowiem sam charakter inwestycji w rozpatrywanej lokalizacji jest odpowiedni, a architektura przedstawiona na wizualizacjach wpisuje się w kontekst miejsca, jednak zwraca uwagę na następujące aspekty: zastosowanie widełek +/- 20% w zakresie charakterystycznych parametrów budynków stwarza zagrożenie, że na etapie projektu budowlanego gabaryty obiektów mogą zostać zwiększone odpowiednio : wysokość z 12, 75 m na 15, 3 - wzrost o 2,55 = dodatkowa kondygnacja, szerokość z 36, 8 m na 44, 16 m - wzrost o 7,36 m, szerokość elewacji frontowej z 18,29 m na 21, 95 m - wzrost o 3, 66, co może spowodować zwiększenie powierzchni zabudowy : 2692 m² + 1185 m² = 3877 m² skutkując znaczącą redukcją parkingów oraz terenu biologicznie czynnego. Komisja sugeruje ograniczenie widełek do maksymalnie +/- 5% oraz ilości kondygnacji nadziemnych do maksymalnie czterech. W związku ze znacznym podniesieniem poziomu 0,00 budynków względem terenu otaczającego i uformowaniem skarp ze spadkiem na działki przyległe, komisja wskazuje na konieczność zabezpieczenia sąsiednich nieruchomości ora z zapewnienia skutecznej ochrony istniejącym zespołom mieszkaniowym, w szczególności na wypadek silnych deszczów nawalnych. Zakaz zmiany naturalnego spływu wód wynika z §29 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie „dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione”. Istotną kwestią pozostaje obsługa komunikacyjna terenu przez samochody służb specjalistycznych oraz inne pojazdy wielkogabarytowe, w tym zapewnienie swobodnego dojazdu i manewrowania dla wozów straży pożarnej, a także dostępu do hydrantów o wymaganej przepustowości.

2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej (w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych) - nie przedstawił stanowiska.

3. Starosta Będziński (jako organ prowadzący kataster nieruchomości, właściwy dla proponowanej lokalizacji inwestycji oraz w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy) nie przedstawił stanowiska.

4. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej (w odniesieniu do nieruchomości na których znajdują się urządzenia wodne) - nie przedstawił stanowiska.

5. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (w odniesieniu do form ochrony przyrody) - nie przedstawił stanowiska.

6. Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach (w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.- Prawo ochrony środowiska Dz.U.z 2019r. poz. 1396 z późn.zm.) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej). Pismem z dnia 10 listopada 2021 r. Komenda Wojewódzka Powiatowej Straży Pożarnej zaopiniowała inwestycję mieszkaniową negatywnie, z uwagi na brak zawarcia w dokumentacji informacji dotyczących zewnętrznego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. W udostępnionej dokumentacji nie wskazano nominalnej wydajności hydrantów zewnętrznych stanowiących zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru lub innych alternatywnych źródeł, o których mowa w § 10 ust. 8 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009r., nr 124 poz. 1030)

7. Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem z dnia 28.10.2021 r. opiniuje pozytywnie pod względem lokalizacji inwestycję mieszkaniową polegającą na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w Czeladzi przy ul. Francuskiej.

8. Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. - organ nie zajął stanowiska.

9. Wojewódzki Sztab Wojskowy - pismem z dnia 4.11.2021r. poinformował, że na terenie wskazanym w nadesłanej dokumentacji nie znajdują się żadne elementy infrastruktury będącej w eksploatacji lub użytkowaniu resortu obrony narodowej. Ponadto planowana inwestycja nie koliduje z terenami zamkniętymi oraz ich strefami ochronnymi. Biorąc powyższe pod uwagę organ nie wniósł uwag.

10. Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego - nie przedstawił stanowiska.

11. Śląsko-Małopolski Oddział Straży Granicznej - nie przedstawił stanowiska.

12. Komenda Wojewódzka Policji - nie przedstawiła stanowiska.

13. Komenda Powiatowa Policji - nie przedstawiła stanowiska.

14. Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach (właściwy organ nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych) pismem z dnia 12 listopada 2021 r. stwierdza, że wniosek dotyczy nieruchomości położonej poza granicami terenu górniczego. W związku z tym brak jest podstaw do działania Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach w trybie art. 7 ust. 13 ustawy o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1583) oraz art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.).

15. Zarząd Województwa Śląskiego (w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a) pismem z dnia 8.11.2021r. poinformował że, z uwagi na brak audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa śląskiego nie ma podstaw do wydania przedmiotowej opinii.

Wykaz uzgodnień do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dokonanych przez organy zgodnie z art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

1. Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków - organ nie przedstawił stanowiska.

2. Miejski Konserwator Zabytków - pismem z dnia 4.11.2021 r., poinformował, że:

·teren powyższy pierwotnie należał do Kopalni Czeladź i pełnił funkcję przemysłową. Na tym terenie znajdowały się warsztaty, laboratorium, łamacz kamienia, stodoła, garaże oraz zabudowania dawnego ośrodka pracy.

·Na przedmiotowym terenie nie znajdują się obiekty posiadające wartości kulturowe chronione zapisem Gminnej Ewidencji Zabytków lub wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego.

·Większość budynków została wyburzona a pozostałe uległy przekształceniom. Obecny teren ma charakter nieuporządkowany i bez zdefiniowanej funkcji.

·Przedmiotowa lokalizacja znajduje się na terenie układu urbanistyczno – przestrzennego związanego z kopalnią „Czeladź” oraz z sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej - osiedli robotniczych. Zabudowa osiedli robotniczych została objęta ochrona poprzez wpis do rejestru zabytków A/1478/92 z dnia 4 sierpnia 1992 r. W ramach przedmiotowej decyzji zostały wyznaczone 4 obszary zawierające zespoły osiedlowe budynków mieszkalnych.

·Przedmiotowa lokalizacja sąsiaduje bezpośrednio z budynkami przy ul. Francuskiej 5, 7, 9, 11, 13 oraz pośrednio z zabudowaniami kościoła przy ul. Kościuszki.

·Proponowana inwestycja posiada funkcję mieszkaniową, wielorodzinną, co wpisuje się w typowy i charakterystyczny obraz zabudowy dawnego osiedla robotniczego.

·Proponowane zabudowa o 4 kondygnacjach jest akceptowalna pod względem kubaturowym względem sąsiedniej zabudowy, natomiast zastosowanie klinkieru na elewacji oddaje charakter dawnej techniki budowlanej.

3.Marszałek Województwa Śląskiego Organ Administracji Geologicznej (w zakresie udokumentowanych złóż kopalni i wód podziemnych) - organ nie przedstawił stanowiska.

4.Minister Środowiska (w zakresie udokumentowanych złóż kopalni i wód podziemnych) – organ nie przedstawił stanowiska.

5.Starosta Będziński (w zakresie udokumentowanych złóż kopalni i wód podziemnych) -organ nie przedstawił stanowiska.

6.Powiatowy Zarząd Dróg w Rogoźniku - organ nie przedstawił stanowiska.