

UCHWAŁA NR 596/2023
RADY MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH

z dnia 26 stycznia 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi, zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną przy ulicy Wróblewskiego w Siemianowicach Śląskich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538)

Rada Miasta Siemianowic Śląskich
uchwała

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi, zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną przy ulicy Wróblewskiego w Siemianowicach Śląskich na działkach o numerach 3276/299, 4570/265, 4571/265, 4572/265, 4574/266, 4575/266, 4578/267, 4598/276, 4599/276, 4605/299 oraz 4606/299 w obrębie ewidencyjnym 21, zwanej dalej „inwestycją mieszkaniową”.

§ 2. Inwestycja mieszkaniowa określa następujący rodzaj inwestycji: dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami towarzyszącymi, zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną.

§ 3. Granica terenu objętego inwestycją mieszkaniową obejmuje działki o numerach 3276/299, 4570/265, 4571/265, 4572/265, 4574/266, 4575/266, 4578/267, 4598/276, 4599/276, 4605/299 oraz 4606/299 w obrębie ewidencyjnym 21 zlokalizowane przy ulicy Wróblewskiego w Siemianowicach Śląskich i została wskazana na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 4. Określa się następującą powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna: 5 400 m²;
- 2) maksymalna: 6 500 m².

§ 5. Określa się następującą liczbę mieszkań:

- 1) minimalna: 70;
- 2) maksymalna: 105.

§ 6. Określa się w wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej na parterze lokalizację powierzchni użytkowej nie większej niż 600 m² przeznaczonej na działalność usługową i handlową.

§ 7. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) na terenie objętym inwestycją mieszkaniową znajdują się trzy parterowe budynki;
- 2) w części północnej terenu zlokalizowany jest budynek stacji transformatorowej, który w porozumieniu z Tauron Dystrybucja S.A. zostanie przeniesiony oraz budynek garażu przeznaczony do rozbiórki, natomiast w części południowo-wschodniej znajduje się budynek techniczny, który zostanie rozebrany. Pozostała część terenu porośnięta jest drzewami oraz zielenią niską;
- 3) teren obniża się w kierunku północno-wschodnim o ok. 3 m;
- 4) na terenie planuje się budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi w parterach, parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, drogami, zielenią urządzoną oraz infrastrukturą techniczną;
- 5) wjazd na teren zlokalizowany jest od ulicy Wróblewskiego, w północnej części obszaru wzdłuż jego zachodniej granicy przewidziano drogę wewnętrzną wraz z parkingiem naziemnym obsługującym lokale usługowe i mieszkania. Projektowana droga wewnętrzna pełni funkcję drogi pożarowej.

§ 8. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) z siecią wodociągową: poprzez włączenie do wodociągu $\varnothing$ 250 mm w ul. Zgrzebnioka, zgodnie z załącznikami nr 2 i 3 do uchwały;
- 2) z siecią kanalizacji sanitarnej: poprzez odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej $\varnothing$ 200 mm przebiegającej za budynkiem nr 50 i 53 przy ulicy Zgrzebnioka, zgodnie z załącznikami nr 2 i 3 do uchwały;
- 3) z siecią kanalizacji deszczowej: odbiornikiem wód opadowych z dachów budynków oraz terenów utwardzonych (dróg, parkingów, chodników) będą podziemne zbiorniki retencyjne zlokalizowane na terenie inwestora, zgodnie z załącznikami nr 2 i 3 do uchwały;
- 4) z siecią elektroenergetyczną: poprzez przyłączenie do sieci elektroenergetycznej o mocy przyłączeniowej – przyłączy 1 do budynku B1 – 301,2 kW oraz przyłączy 2 do budynku B2 – 301,2 kW, zgodnie z załącznikami nr 2 i 3 do uchwały;
- 5) z siecią ciepłowniczą: poprzez przyłączenie do sieci ciepłowniczej zasilanej ze źródła ciepła CEZ Chorzów S. A., w sezonie letnim ZW Katowice zapewnia dostawy ciepła (w tym centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa), zgodnie z załącznikami nr 2 i 3 do uchwały.

§ 9. Określenie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej obejmującej:

- 1) zapotrzebowania na wodę: 33 m³/dobę, hydranty 6 dm³/s;
- 2) zapotrzebowania w energię: 603 kW;
- 3) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: do sieci miejskiej 33 m³/dobę;
- 4) sposób odprowadzania wód opadowych: z dachów obiektów – 20 l/s i z powierzchni utwardzonych – 40 l/s do podziemnych zbiorników retencyjnych na terenie inwestora;
- 5) zapotrzebowanie na ciepło: 484 kW;
- 6) liczba miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej części budynku (stanowiącego inwestycję mieszkaniową) przeznaczoną na działalność handlową lub usługową,
 - c) zgodnie z art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych przewiduje się zainstalowanie kanałów na przewody i kable elektryczne na wszystkich stanowiskach postojowych, umożliwiającym zainstalowanie punktów ładowania na każdym stanowisku postojowym,
 - d) przewiduje się zainstalowanie 3 ładowarek na każdy budynek;
- 7) sposób zagospodarowania odpadów:
 - a) na terenie inwestycji na odpady zmieszane przewidziano 1 pojemnik 1100 l (jeden pojemnik 1100 l na 100 lokali) zlokalizowany na placu utwardzonym o wymiarach 1,5 m na 1,5 m i powierzchni 2,25 m² (plac o wymiarach 1,5 m na 1,5 m i powierzchni 2,5 m² na każde 100 lokali),
 - b) na terenie inwestycji na selektywnie zbierane odpady przewidziano 3 pojemniki o wielkości 2 m na 2 m (3 pojemniki na każde 100 lokali) zlokalizowane na placu utwardzonym o powierzchni 12 m²,
 - c) na terenie inwestycji przewidziano utwardzony plac na składowanie odpadów wielkogabarytowych;
- 8) planowany sposób zagospodarowania terenu:
 - a) inwestycja mieszkaniowa obejmuje budowę dwóch punktowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi w parterach, parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, drogami, zielenią urządzoną oraz infrastrukturą techniczną,
 - b) budynki zlokalizowane będą w centralnej części działki,
 - c) wjazd na teren przewidziany jest od północy z ulicy Wróblewskiego na zasadzie służebności działek sąsiednich,
 - d) wzdłuż zachodniej granicy terenu planuje się parking naziemny obsługujący zarówno lokale mieszkalne jak i lokale usługowe,

- e) wejścia główne do budynków zlokalizowano na elewacjach bocznych,
 - f) od ulicy Telewizyjnej przewidziano przestrzeń na ogródki dla funkcji gastronomicznej, a w głębi działki od strony wschodniej znajduje się plac zabaw,
 - g) zaplanowano nowe nasadzenia drzew i zieleni urządzonej,
 - h) na dachu i elewacjach budynku pojawi się zieleń w formie zielonych ścian oraz niewielkich drzew i krzewów w donicach;
- 9) charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:
- a) koncepcja przewiduje budowę dwóch punktowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 11 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) zabudowa nawiązuje wysokością do otaczającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdującej się w odległości ok. 120 m od terenu objętego opracowaniem,
 - c) na parterze budynków planuje się lokale usługowe, natomiast na pozostałych kondygnacjach 2-11 planuje się mieszkania o podwyższonym standardzie z zielenią na tarasach oraz na kondygnacji podziemnej planuje się parking i pomieszczenia techniczne,
 - d) na elewacjach zastosowane zostaną naturalne materiały takie jak kamień i drewno oraz zieleń w formie ciągnących się po obwodzie balkonów i zielonych ścian wpisując się w otoczenie zdominowane przez rozległe tereny zieleni takie jak Park Śląski, Lasek Bytowski oraz ogrody działkowe „Telewizja”,
 - e) charakterystykę zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu wskazano w formie graficznej na załącznikach nr 4, 5 i 6 do uchwały;
- 10) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
- a) powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej: 4631 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - nie mniej niż 700 m²,
 - nie więcej niż 1150 m²,
 - c) powierzchnia utwardzona, w tym: chodniki, powierzchnia miejsc postojowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych (łącznie):
 - nie mniej niż 2100 m²,
 - nie więcej niż 2550 m²,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna:
 - nie mniej niż 1400 m²,
 - nie więcej niż 1850 m²,
 - e) długość i szerokość zabudowy: dwa budynki, każdy o długości nie mniej niż 21 m i nie więcej niż 25 m i szerokości nie mniej niż 21 m i nie więcej niż 25 m,
 - f) wysokość zabudowy:
 - nie mniej niż 30 m,
 - nie więcej niż 34 m,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - nie mniej niż 10 kondygnacji,
 - nie więcej niż 11 kondygnacji,
 - h) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski, spadek ok. 5%;
- 11) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

- a) inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) inwestycja mieszkaniowa nie wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- c) nie występuje emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych,
- d) nie występuje emisja hałasu, drgań, promieniowania jonizującego, pola magnetycznego ani innych zakłóceń,
- e) na obszarze opracowania nie stwierdzono obecności gatunków chronionych,
- f) nie stwierdzono, by w miejscu projektowanej inwestycji i jej potencjalnego zasięgu oddziaływania znajdowały się jakiekolwiek obiekty cenne z przyrodniczego punktu widzenia.

§ 10. Nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka nr 3276/299 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 2) działka nr 4570/265 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 3) działka nr 4571/265 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 4) działka nr 4572/265 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 5) działka nr 4574/266 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 6) działka nr 4575/266 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 7) działka nr 4578/267 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 8) działka nr 4598/267 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 9) działka nr 4599/267 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 10) działka nr 4605/299 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 11) działka nr 4606/299 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 12) działka nr 4569/265 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 13) działka nr 3343/265 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]

§ 11. Nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, 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) działka nr 4569/265 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 2) działka nr 3343/265 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 3) działka nr 3339/266 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 4) działka nr 3337/267 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 5) działka nr 3335/268 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 6) działka nr 3333/269 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 7) działka nr 2980/269 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 8) działka nr 3451/269 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 9) działka nr 3997/267 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 10) działka nr 4006/268 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]
- 11) działka nr 3047/268 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11/ [REDACTED]

§ 12. Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

- 1) działka nr 3339/266 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11 [REDACTED]
- 2) działka nr 3337/267 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11 [REDACTED]
- 3) działka nr 3335/268 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11 [REDACTED]
- 4) działka nr 3333/269 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11 [REDACTED]
- 5) działka nr 2980/269 obręb 0021, nr księgi wieczystej: KA11 [REDACTED]

§ 13. Określa się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) w granicach opracowania występują udokumentowane złoża węgla kamiennego „Siemianowice” – ID 365 oraz Rozalia” – ID 6874, które podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022r. poz. 2556 i 2687);
- 2) w granicach opracowania nie występują formy ochrony zabytków.

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siemianowice Śląskie.

§ 16. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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.

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Siemianowic Śląskich

Adam Cebula



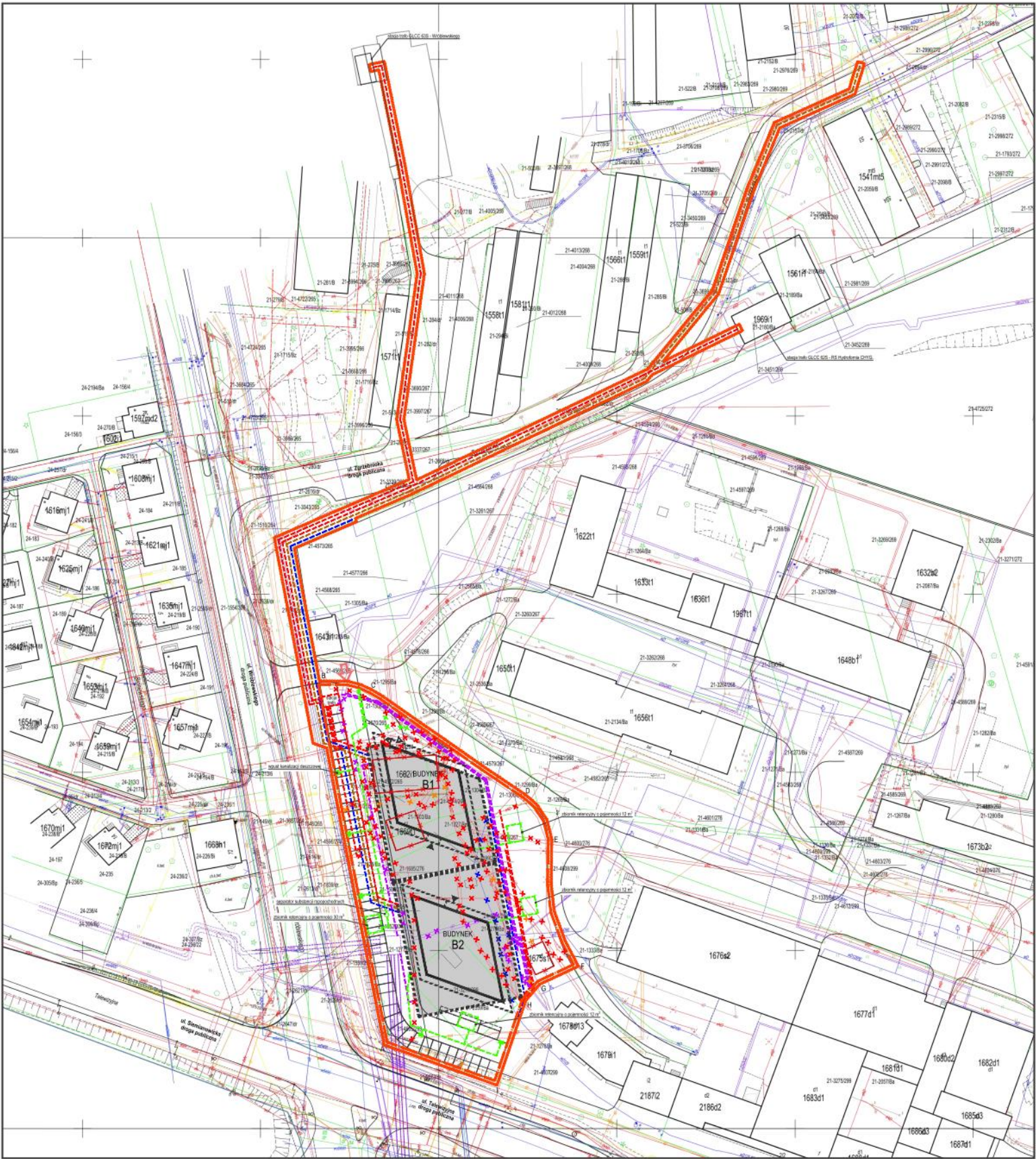


OBSZAR A

- LEGENDA:
- granica terenu inwestycji (między punktami A-I)
 - granica opracowania
 - projektowany budynek - część nadziemna
 - projektowany budynek - część podziemna
 - projektowany budynek - balkony
 - istniejąca zabudowa przeznaczona do rozbioru
 - projektowany wjazd/wyjazd na działkę
 - projektowany wjazd do parkingu podziemnego
 - projektowane wejście do budynku

UZBROJENIE TERENU:

- | istniejące | demontaz | projektowane |
|------------|----------|--------------|
| — | ✕ | — |
| — | ✕ | — |
| — | ✕ | — |
| — | ✕ | — |
| — | ✕ | — |
| — | ✕ | — |
| — | ✕ | — |
- sieć wodociągowa
 - sieć kanalizacji deszczowej
 - sieć kanalizacji sanitarnej
 - sieć ciepłownicza
 - sieć teletechniczna
 - sieć gazowa
 - sieć elektroenergetyczna



KONCEPCJA / ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI Z UZBROJENIEM TERENU

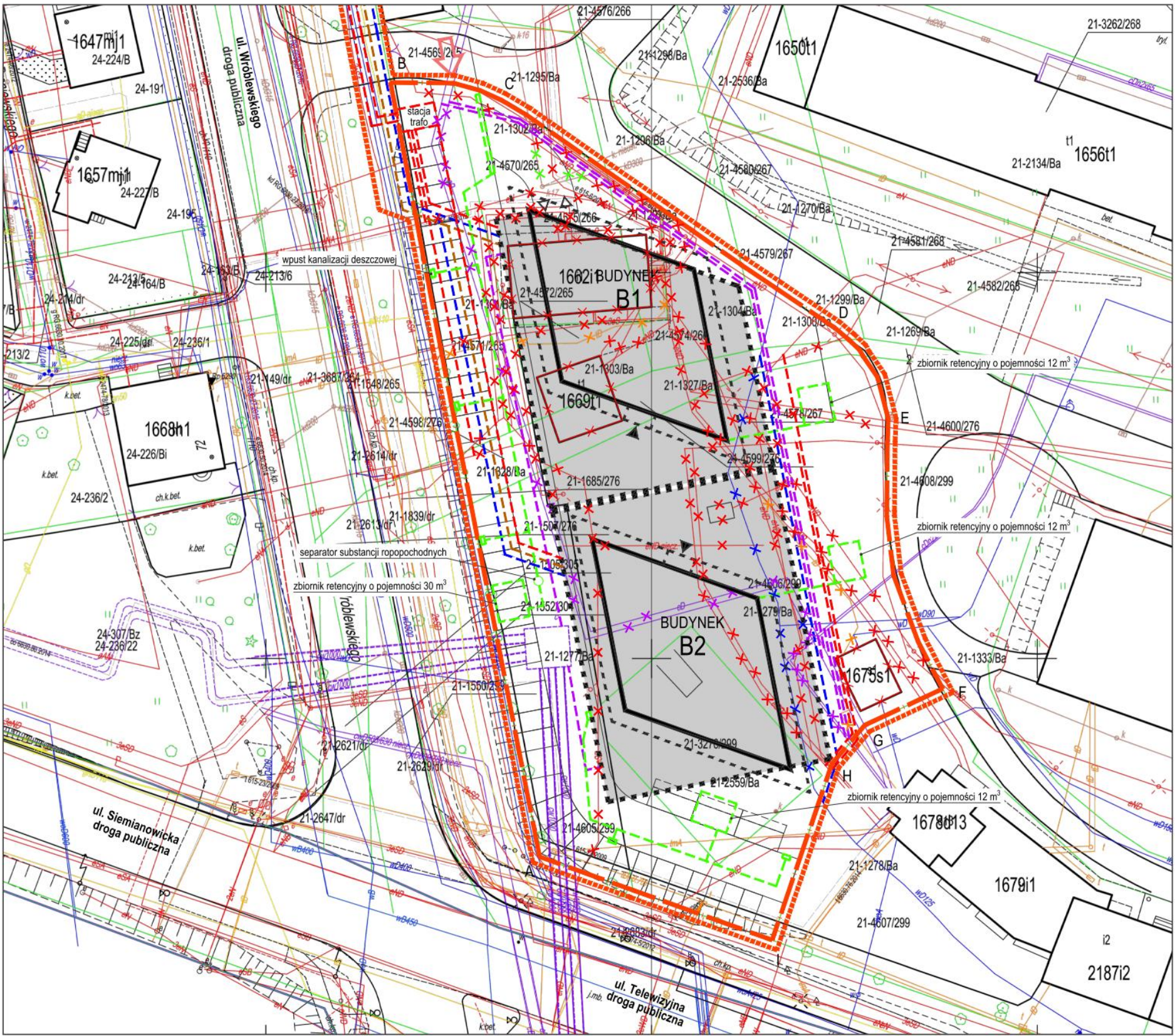


OBSZAR A

- LEGENDA:
- granica terenu inwestycji (między punktami A-I)
 - granica opracowania
 - projektowany budynek - część nadziemna
 - projektowany budynek - część podziemna
 - projektowany budynek - balkony
 - istniejąca zabudowa przeznaczona do rozbiórki
 - projektowany wjazd/wyjazd na działkę
 - projektowany wjazd do parkingu podziemnego
 - projektowane wejście do budynku

UZBROJENIE TERENU:

- | istniejące | demontaż | projektowane |
|------------|----------|--------------|
| — | ✖ | --- |
| — | ✖ | --- |
| — | ✖ | --- |
| — | ✖ | --- |
| — | ✖ | --- |
| — | ✖ | --- |
| — | ✖ | --- |
- sieć wodociągowa
 - sieć kanalizacji deszczowej
 - sieć kanalizacji sanitarnej
 - sieć ciepłownicza
 - sieć teletechniczna
 - sieć gazowa
 - sieć elektroenergetyczna



KONCEPCJA / ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI Z UZBROJENIEM TERENU

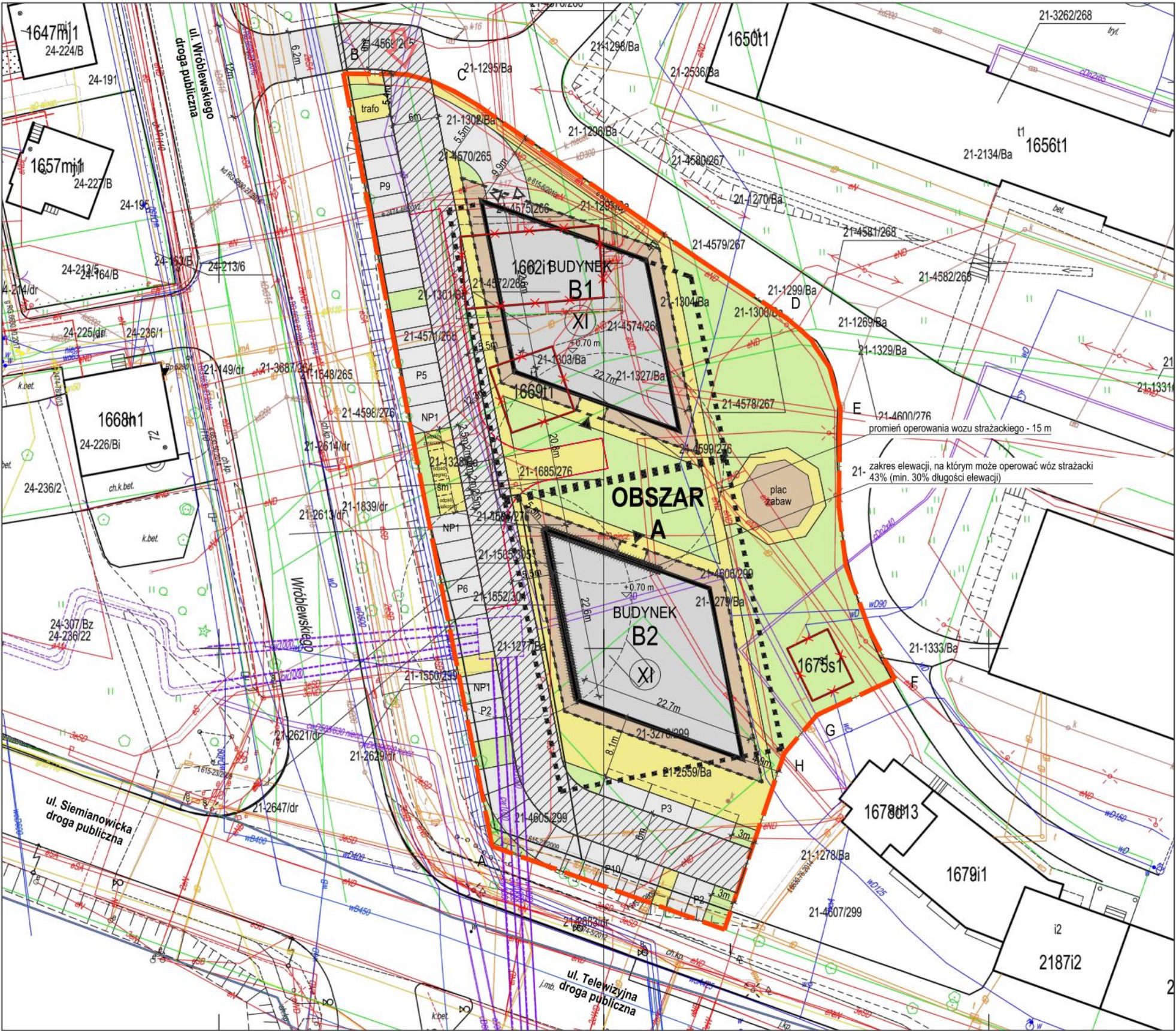


OBSZAR A

- LEGENDA:
- granica terenu inwestycji (między punktan
 - projektowany budynek - część nadziemna
 - projektowany budynek - część podziemna
 - projektowany budynek - balkony
 - istniejąca zabudowa przeznaczona do roz
 - droga pożarowa
 - droga wewnętrzna
 - nawierzchnia utwardzona - droga/parking
 - nawierzchnia utwardzona - chodnik
 - nawierzchnia utwardzona - taras drewniany (liczone w 50%)
 - zieleni - trawnik
 - projektowany wjazd/wyjazd na działkę
 - projektowany wjazd do parkingu podziemnego
 - projektowane wejście do budynku
 - liczba kondygnacji nadziemnych
 - miejsce postojowe
 - miejsce postojowe dla niepełnosprawnych
 - śm
 - miejsce składowania odpadów

BILANS TERENU	
Powierzchnia całego terenu inwestycji	4631 m² = 100 %
Powierzchnia zabudowy	884 m² = 19 %
Powierzchnia utwardzona (100 %)	736 m² = 16 %
Powierzchnia utwardzona (50 %)	214 m² = 5 %
Powierzchnia utwardzona komunikacji kołowej	1357 m² = 29 %
Powierzchnia utwardzona - całość	2307 m² = 50 %
Powierzchnia podziemnej komunikacji kołowej	1688 m²
Suma komunikacji kołowej (max. 5000 m²)	3045 m²
Powierzchnia biologicznie czynna (100 %)	1226 m² = 26 %
Powierzchnia biologicznie czynna (50 %)	214 m² = 5 %
Powierzchnia biologicznie czynna - całość	1440 m² = 31 %
Liczba miejsc postojowych na terenie	40
Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym	71
Suma miejsc postojowych	111

Realizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu nie wymaga etapowania.





OBSZAR A

BILANS TERENU	OBSZAR A
Powierzchnia terenu objętego wnioskiem	4 631 m ²
	100 %
Powierzchnia zabudowy	884 m ²
	19 %
Powierzchnia utwardzona (liczona w 100%)	736 m ²
Powierzchnia utwardzona (liczona w 50%)	214 m ²
Powierzchnia utwardzona komunikacji kołowej	1 357 m ²
Powierzchnia utwardzona	2 307 m ²
	50 %
Powierzchnia podziemnej komunikacji kołowej	1 688 m ²
Suma komunikacji kołowej (max. 5000 m ²)	3 045 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna (liczona w 100%)	1 226 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna (liczona w 50%)	214 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	1 440 m ²
	31 %
Liczba miejsc postojowych na terenie	40 szt.
Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym	71 szt.
Suma miejsc postojowych	111 szt.

PARAMETRY TECHNICZNE PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW	OBSZAR A
Liczba budynków	2 szt.
Długość	22,6 m
Szerokość	22,7 m
Wysokość	33,9 m
Kubatura	35 388 m ³
Liczba kondygnacji nadziemnych	11 szt.
Liczba kondygnacji podziemnych	1 szt.
Powierzchnia zabudowy	884 m ²
Powierzchnia całkowita	11 796 m ²
Powierzchnia całkowita nadziemna	9 724 m ²
Powierzchnia całkowita podziemna	2 072 m ²
Powierzchnia użytkowa nadziemna	7 779 m ²
Powierzchnia użytkowa podziemna	1 925 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań PUM	6 102 m ²
Powierzchnia użytkowa usług PUU	510 m ²
Powierzchnia użytkowa tarasów	2 698 m ²
Liczba mieszkań	100 szt.
Liczba miejsc postojowych naziemnych dla mieszkań	34 szt.
Liczba miejsc postojowych naziemnych dla usług (1/100 m ²)	6 szt.
Liczba miejsc postojowych podziemnych	71 szt.
Współczynnik ilości miejsc postojowych na mieszkanie	1,05 szt.
Planowana liczba mieszkańców	218 os.
Planowana liczba dzieci w wieku szkolnym	16 os.
Planowana liczba dzieci w wieku przedszkolnym	8 os.



KONCEPCJA / WIDOK Z LOTU PTAKA

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej została opracowana na podstawie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), zwanej dalej „ustawą”.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem prezydenta miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady miasta.

Inwestor w dniu 28 listopada 2022 r. złożył kompletny wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi dokumentami i załącznikami. Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa obejmuje dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami towarzyszącymi, zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną na działkach o numerach 3276/299, 4570/265, 4571/265, 4572/265, 4574/266, 4575/266, 4578/267, 4598/276, 4599/276, 4605/299 oraz 4606/299 w obrębie ewidencyjnym 21 przy ulicy Wróblewskiego w Siemianowicach Śląskich.

W terminie 3 dni od otrzymania kompletnego wniosku, tj. w dniu 30 listopada 2022 r. zamieszczono wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Siemianowice Śląskie, określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, liczony od dnia zamieszczenia. Informację o zamieszczeniu wniosku, podano do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. poprzez Biuletyn Informacji Publicznej oraz tablicę ogłoszeń.

Następnie, w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia wniosku, powiadomiono o możliwości przedstawiania opinii i uzgodnień instytucje i organy właściwe wymienione w art. 7 ust. 12 i 14 ustawy.

Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy rada gminy, podejmując przedmiotową uchwałę, 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. Z wizji rozwoju miasta zawartej w studium wynika, że należy dążyć do wymiany tkanki mieszkaniowej oraz zwiększyć minimalną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca. Z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika jednoznacznie, że zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe wciąż rośnie, a miasto posiada rezerwy terenowe pod realizację zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym w studium wyznaczone zostały nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, w tym obejmujące również przedmiotowy teren (str. 75-78 studium).

Powyższe wpisuje się w założenia polityki przestrzennej Miasta Siemianowice Śląskie.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemianowice Śląskie” przyjęte uchwałą Nr 720/2006 Rady Miasta Siemianowice Śląskich z dnia 22 czerwca 2006 r. wraz z późniejszymi zmianami. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy teren znajduje się na terenach wyznaczonych pod Tereny zabudowy usługowej lub tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (intensywnej) – U/MW2. Wobec powyższych kierunków zagospodarowania miasta przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym studium.

W przypadku gdy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, prezydent miasta przedkłada opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Siemianowice Śląskie” uchwalony uchwałą Nr 411/98 Rady Miejskiej w Siemianowicach Śląskich z dnia 12 lutego 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Katowickiego Nr 6, poz. 48).

Ponadto, zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy prezydent miasta przedkłada radzie gminy projekt uchwały, wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

W związku z powyższym w załączeniu do projektu uchwały została przekazana przedmiotowa prognoza środowiskowa sporządzona dla potrzeby tego planu oraz wykaz opinii i uzgodnień wraz z datami wpływu.

Mając na uwadze powyższe **przyjęcie uchwały jest zasadne.**