

Projekt

z dnia 22 sierpnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU

z dnia 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z podziemnymi halami garażowymi i lokalami usługowymi w parterze oraz zagospodarowaniem terenu z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach oznaczonych geodezyjnie nr 3882, 3883, 3889, 3891/2, 4056, 4057, 4059, 3886, 3888, 3879, 3880, 3890, 3891/1, 4055/1, 4055/2, 4063, 4079 ob. 0010, położonych w rejonie ulic Kombajnistów i Kukułek w Sosnowcu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U.

z 2022 r., poz. 559 z późniejszymi zmianami), 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1538),

Rada Miejska w Sosnowcu uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi halami garażowymi i lokalami usługowymi w parterze oraz zagospodarowaniem terenu z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowanej na działkach oznaczonych geodezyjnie nr 3879, 3880, 3882, 3883, 3886, 3888, 3889, 3890, 3891/1, 3891/2, 4055/1, 4055/2, 4056, 4057, 4059, 4063, 4079 ob. 0010, położonych w rejonie ulic Kombajnistów i Kukułek w Sosnowcu.

§ 2. 1. Teren objęty inwestycją, oznaczony literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L znajduje się w granicach miasta Sosnowca, w rejonie ulic Kombajnistów i Kukułek, a jego granice określa Załącznik nr 1 niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru oddziaływania inwestycji mieszkaniowej obejmują działki ewidencyjne o numerach nr 3879, 3880, 3882, 3883, 3886, 3888, 3889, 3890, 3891/1, 3891/2, 4055/1, 4055/2, 4056, 4057, 4059, 4063, 4079 ob. 0010

§ 3. 1. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań: 5.200,0 m².

2. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 5.800,0 m².

§ 4. 1. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się minimalną liczbę mieszkań: 80 szt.

2. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się maksymalną liczbę mieszkań: 100 szt.

§ 5. Dla projektowanych budynków przewidziano lokale usługowe o sumarycznej powierzchni około 503,64 m², zlokalizowane w parterze budynków.

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

- 1) istniejąca zabudowa zlokalizowana na terenie działek nr 3882, 3883, 3889, 4056, 4057, 4059 ob. 0010 (budynek produkcyjny i budynek produkcyjny), parkingi i drogi dojazdowe zlokalizowane na działkach 4056, 4057, 4059 ob. 0010 oraz infrastruktura techniczna w tym wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, teletechniczna, ciepłownicza zlokalizowane na działkach 3882, 3883, 3891/2, 4056 ob. 0010, które będą kolidować z planowaną inwestycją mieszkaniową zostaną rozebrane zgodnie z odpowiednią procedurą administracyjną;
- 2) drzewa kolidujące z inwestycją zostaną przeznaczone do wycinki;

3) w ramach inwestycji zostaną wybudowane:

- a) trzy budynki mieszkaniowe wielorodzinne z garażami podziemnymi o wysokości 7, 8 i 9 kondygnacji naziemnych,
- b) elementy małej architektury i naziemne elementy naziemnej infrastruktury technicznej jak dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, pochylnie, ciągi piesze, prywatne tarasy na gruncie przy mieszkaniach, plac zabaw, ławki, parking rowerowy, stanowisko do gromadzenia odpadów, system osiedlowego oświetlenia, ewentualnie parkingi naziemne. Pozostała część terenu zostanie zagospodarowana zielenią.
- c) niezbędne sieci podziemnej infrastruktury technicznej i przyłącza.

2. Zgodnie z Uchwałą Nr 218/XXI/2015 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru położonego w rejonie ul. gen. Władysława Andersa wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IFIII.4131.1.88.2015 Wojewody Śląskiego z dnia 3 grudnia 2015 r. stwierdzającego nieważność uchwały w części (niedotyczącej przeznaczenia terenu), dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a teren objęty inwestycją leży na terenie oznaczonym symbolem G.1 U,P, dla którego określono przeznaczenie - teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

3. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca przyjętym Uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 r. zmienionej Uchwałą Nr 855/LXII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 kwietnia 2018 r. i zmienionej Uchwałą Nr 923/LVI/2022 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 31 marca 2022 r., teren objęty inwestycją kubaturową położony jest na obszarze oznaczonym symbolem: A3.3/1.TU, dla którego ustalono przeznaczenie dominujące TU oznaczające tereny usług oraz przeznaczenie dopuszczone TU4 oznaczające tereny usług produkcyjnych i przeznaczenie dopuszczone MN1 oznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Inwestycja mieszkaniowa będzie lokalizowana na terenach, które w przeszłości wykorzystywane były jako tereny produkcyjne (produkcja odzieży), a obecnie funkcja ta nie jest na tych terenach realizowana. Obecnie prowadzona jest jedynie działalność magazynowa. W wyniku rozbiórki zabudowy kubaturowej, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt. 1 i docelowej realizacji inwestycji nastąpi całkowite przekształcenie na funkcję mieszkaniową.

§ 7. 1. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1) Ustala się zasady powiązania inwestycji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu:

- a) inwestycja znajduje się w sąsiedztwie terenów uzbrojonych umożliwiających budowę przyłączy dla inwestycji,
- b) zapewnienie dostawy wody poprzez budowę sieci wodociągowej i przyłączy dla każdego z planowanych budynków - od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej na działce nr 4056 ob. 0010 zasilanej z miejskiej sieci wodociągowej z ul. Tatrzańskiej,
- c) zapewnienie odprowadzenia ścieków kanalizacji sanitarnej poprzez budowę wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej wraz z przyłączami kanalizacyjnymi włączonymi do istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej z ul. Kombajnistów,
- d) zapewnienie odprowadzenia ścieków kanalizacji deszczowej poprzez budowę wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej wraz z odcjęciami i wpustami. Po zastosowaniu retencji i regulatora przepływu włączenie do miejskiego kolektora deszczowego zlokalizowanego w ul. Kombajnistów,
- e) zapewnienie dostawy ciepła poprzez budowę przyłącza ciepłowniczego z istniejącej sieci ciepłowniczej,
- f) zapewnienie dostawy energii poprzez rozbudowę istniejącej sieci Sn od ul. Kombajnistów, budowę sieci transformatorowej Sn/nN oraz budowę sieci kablowej nN do poszczególnych budynków.

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 uzgadniać z właścicielami lub zarządcami tych sieci.

3. W ramach inwestycji przewiduje się realizację układu komunikacji wewnętrznej drogowej i pieszej z istniejącego układu komunikacji przy ul. Kombatantów i Kukulek. Dostęp do drogi publicznej odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd z ul. Kombatantów.

§ 8. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określenie zapotrzebowania na media:
 - a) woda: $Q_{maxd} = 45,88 \text{ m}^3/\text{d}$,
 - b) energia elektryczna dla trzech budynków wielorodzinnych: 316 kW (~372kWh/rok),
 - c) ścieki sanitarne: $q_d = 31,54 \text{ m}^3/\text{d}$,
 - d) wody opadowe: 63 dm^3/s (do sieci miejskiej odprowadzane w ilości 1,5 dm^3/s po zastosowaniu retencji i regulatora przepływu),
 - e) ciepło: ~630kW w sezonie grzewczym.
- 2) nakaz realizacji co najmniej jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. Miejsca postojowe należy zlokalizować na terenie inwestycji bilansując je w projektowanych parkingach podziemnych. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w części naziemnej na terenie projektowanej inwestycji;
- 3) zagospodarowanie odpadów: na zagospodarowanym terenie pomiędzy budynkami, przy drodze p. poz. Wywóz śmieci przez przedsiębiorców na zasadach obowiązujących w mieście Sosnowiec.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy:

- 1) ukształtowanie terenu w sposób umożliwiający usytuowanie budynku i infrastruktury towarzyszącej;
- 2) planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna złożona z:
 - a) dwóch budynków mieszkalnych - ośmio i dziewięciokondygnacyjnego z funkcją usługową w parterze oraz jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dwóch garaży podziemnych, w tym jednym zlokalizowanym w rejonie pod ośmio i dziewięciokondygnacyjnym budynkiem oraz drugim zlokalizowanym w rejonie pod siedmiokondygnacyjnym budynkiem,
 - c) wszystkie budynki realizowane jako punktowce, w których do szóstej kondygnacji w części mieszkalnej i poza parterem znajdują się balkony, od siódmej kondygnacji, cofniętej w stosunku do lica elewacji - znajdują się prywatne tarasy mieszkalne,
- 3) lokalizacja układu komunikacji drogowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej;
- 4) zagospodarowanie terenu w postaci zieleni urządzonej i punktu rekreacyjnego – placu zabaw;
- 5) wykonanie instalacji i przyłączy niezbędnych do funkcjonowania budynków.

3. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy przedstawione w sposób graficzny znajdują się w Załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- 1) całkowita powierzchnia opracowywanego terenu: 20.628,9 m^2 (100 %);
- 2) powierzchnia zabudowy trzech budynków: 1058,1 m^2 (5,13%);
- 3) powierzchnia całkowita zabudowy:
 - a) projektowany budynek 1: 3676,94 m^2 ,
 - b) projektowany budynek 2: 3262,79 m^2 ,
 - c) projektowany budynek 3: 2985,72 m^2 ,
- 4) powierzchnia ciągów pieszych, jezdnych, placu zabaw i parkingu rowerowego: 2.307,9 m^2 ;
- 5) intensywność zabudowy: 0,67;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna: 16.802,5 m^2 (81,45%);
- 7) planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: 5.200 m^2 – 5.800 m^2 ;

- 8) planowana liczba mieszkań: 80 szt. - 100 szt.;
- 9) planowana liczba mieszkańców: do 197 osób;
- 10) planowana długość i szerokość każdego budynku: ~ 22,0 m x 17,2 m;
- 11) planowana wysokość zabudowy: maksymalnie 30,5 m;
- 12) liczba kondygnacji nadziemnych: 7-9 kondygnacji;
- 13) liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 14) kształt dachu: płaski.

5. Dopuszcza się tolerancję w zakresie powierzchni parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej w granicy +/- 3%.

6. Budynki wraz z towarzyszącą infrastrukturą nie będą oddziaływały potencjalnie ani znacząco na środowisko.

7. Ustala się ograniczenie wycinki drzew i krzewów do niezbędnego minimum. Należy projektować zagospodarowanie terenu inwestycji w sposób umożliwiający pozostawienie lub w razie konieczności przesadzenie drzew i krzewów. Należy dokonać nowych 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 (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r., poz. 1538):

- 1) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – lokalizacja terenu inwestycyjnego przy ul. Kombajnistów i Kukulek;
- 2) dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – w pasie drogowym ul. Kombajnistów, Kukulek i Tatrzaskiej;
- 3) dostępu do sieci elektroenergetycznej – w pasie drogowym ul. Kombajnistów,
- 4) odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego Sielec Kombajnistów (autobus), Sielec Klimontowska (autobus), Sielec Narutowicza (tramwaj);
- 5) odległości nie większej niż 1.500 m od szkoły podstawowej – Sportowa Szkoła Podstawowa nr 17 w Sosnowcu (która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej), Szkoła Podstawowa nr 6 im. J. Słowackiego w Sosnowcu, Szkoła Podstawowa nr 20 im. M. Kopernika w Sosnowcu;
- 6) odległości nie większej niż 1.500 m od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu – Centrum Parku Sieleckiego, Parku Śródula, Bulwarów Czarnej Przemszy.

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

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 3882, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/00043130/2;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 3883, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/00043130/2;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 3889, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/00043130/2;
- 4) działka o numerze ewidencyjnym 3891/2, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/00043130/2;
- 5) działka o numerze ewidencyjnym 4056, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/00043130/2;
- 6) działka o numerze ewidencyjnym 4057, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/00043130/2;
- 7) działka o numerze ewidencyjnym 4059, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/00043130/2;
- 8) działka o numerze ewidencyjnym 3886, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/00001450/5;
- 9) działka o numerze ewidencyjnym 3888, obręb 0010 (brak informacji o nr księgi wieczystej);
- 10) działka o numerze ewidencyjnym 3879, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/00028928/2;
- 11) działka o numerze ewidencyjnym 3880, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/00067574/0;
- 12) działka o numerze ewidencyjnym 3890, obręb 0010 (brak informacji o nr księgi wieczystej);

- 13) działka o numerze ewidencyjnym 3891/1, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/00035440/9;
- 14) działka o numerze ewidencyjnym 4055/1, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/00035440/9;
- 15) działka o numerze ewidencyjnym 4055/2, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/00035440/9;
- 16) działka o numerze ewidencyjnym 4063, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/00043254/7;
- 17) działka o numerze ewidencyjnym 4079, obręb 0010, numer księgi wieczystej KA1S/000456282/6.

§ 11. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowa ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach 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, ponieważ inwestycja mieszkaniowa nie przechodzi przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszarów kolejowych.

§ 13. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) inwestor jest obowiązany uwzględniać wymogi wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska w obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (tekst jednolity, Dz. U z 2021 r. poz. 1973 ze zmianami).

§ 14. Warunki wynikające z uwarunkowań geologiczno – górniczych:

- 1) w obszarze planu występują granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Sosnowiec” i „Saturn 800”, których wydobywanie zostało zaniechane;
- 2) zgodnie z opracowanym przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy O/Górnośląski w Sosnowcu „Rejestr terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi na terenie Sosnowca (etap I – założenia do mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi)”, na terenie działek nr 3882, 3883, 3889, 3891/2, 4056, 4057, 4059 ob. 0010 przy ul. Kombajnistów i Kukułek w Sosnowcu, nie występują warunki sprzyjające rozwojowi ruchów masowych (teren nie jest potencjalnie zagrożony ruchami masowymi, jak również predysponowany do wystąpienia ruchów masowych);
- 3) dla przedmiotowego terenu, w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, nie prowadzono spraw zastrzeżonych do kompetencji starosty w art. 161 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. – Dz. U. z 2022 r. poz. 1072).

§ 15. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności osób trzecich.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sosnowca.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Sosnowcu

Załącznik nr 2



LEGENDA:

- GRANICE OPRACOWYWANEJ DZIAŁKI
- BUDYNKI DO ROZBIÓRKI
- PROJEKTOWANE BUDYNKI WIELORODZINNE
- 1 2 3** NUMERACJA PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW
- WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
- WEJŚCIA DO PARKINGÓW PODZIEMNYCH BUDYNKÓW
- WEJŚCIA DO USŁUG W PARTERACH BUDYNKÓW
- LOKALIZACJA WITRYN W LOKALACH USŁUGOWYCH
- 8(1U+7M)** LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH (U - KONDYGNACJA USŁUGOWA, M - KONDYGNACJA MIESZKALNA)
- OBRYSY PODZIEMNYCH PARKINGÓW
- POCHYLENIE
- DROGI WEWNĘTRZNE
- DROGA POŻAROWA
- CIĄGI PIESEZ
- PRYWATNE TARASY
- PLAC ZABAW
- PARKING NA ROWERY
- ŚMIETNIK
- ODBIÓR ŚMIECI
- LATARNIE
- LAWKI
- DRZEWA ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA
- DRZEWA ISTNIEJĄCE DO WYCINKI
- DRZEWA PLANOWANE
- BRAMA WIJAZDOWA
- WEJŚCIE NA TEREN DZIAŁKI
- BUDYNKI W SĄSIEDZTWIE DZIAŁKI
- JEZDNI DROG PUBLICZNYCH

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZABUDOWY I UTWARDZEŃ TERENU:
 Dwa budynki frontowe - od ul. Kombajnistów, połączone wspólną halą garażową wraz z pochylnią jazdową = 2438,59m²
 Jeden budynek sześciopiętrowy wraz z garażem podziemnym oraz pochylnią jazdową = 1119,41m²
 Drogi wewnętrzne, poza obrębem parkingów podziemnych = 1246,72m²
 Ciągi piesze - chodniki, poza obrębem parkingów podziemnych = 163,52m²
 Miejsce gromadzenia odpadów stałych = 28,8m²
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY WRAZ Z UTWARDZENIAMI: 4 999,44m²

Temat opracowania:
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA ZESPOŁU TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
 Rysunek:
KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA OPRACOWYWANEGO TERENU
 Adres inwestycji:
Sosnowiec ul. Kombajnistów / Kukulek działki ewid. 3882, 3883, 3889, 3891, 4056, 4057, 4059, obręb 0010
 Nr rysunku:
ZT1 Skala: 1:500
 Data: 28.01.2022
 Inwestor:
W & A sp. z o.o. tódź, ul. Żwirki 8.
 Architekt:
 mgr inż. arch. Mieszko Korycki
 upr. Bud. Nr. 04/LOOK/2018
 Opracowanie:
 mgr inż. arch. Kinga Dybka

