

Projekt

wpłynęło 18.06.2025

z dnia 17 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez L.dz. zał.
Podpis *[podpis]*

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU**

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej na działkach nr 604/119, 604/85 obręb Zagórze, przy ul. Górników 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 2024 r., poz. 1465 ze 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 2024 r., poz. 195 tj.),

Rada Miasta Sosnowca uchwala:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej na działkach nr 604/119, 604/85 obręb Zagórze, przy ul. Górników w Sosnowcu.

§ 2. 1. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową obejmują część działek ewidencyjnych o nr 604/119, 604/85 ob. Zagórze i przedstawione zostały w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru oddziaływania inwestycji mieszkaniowej obejmują działki ewidencyjne o numerach: 604/46, 604/86, 604/88, 604/92, 604/101, 604/105, 604/106, 604/120, 604/121 oraz pozostałą część działek ewidencyjnych o nr 604/119, 604/85 objętych inwestycją mieszkaniową.

3. Koncepcja zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiona została w Załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań: 5.000,0 m².

2. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 5.460,0 m².

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

2. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się maksymalną liczbę mieszkań: 106 szt.

§ 5. Dla projektowanych budynków nie przewidziano realizacji zakresu przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

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

- 1) wycięte zostaną drzewa kolidujące z inwestycją;
- 2) rozebrane zostaną pozostałości istniejących ogródków działkowych;
- 3) przebudowane zostaną kolidujące sieci uzbrojenia terenu;
- 3) wybudowany zostanie:

- a) zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od 6 do 8 kondygnacji tj. dwa budynki mieszkalne wielolokalowe od 5 do 7 kondygnacji, z komórkami lokatorskimi i pomieszczeniami technicznymi wraz ze wspólnym dwukondygnacyjnym garażem w poziomie podziemia i parteru łączącym oba budynki mieszkalne,

b) naziemne elementy naziemnej infrastruktury technicznej jak dojścia, zjazd z drogi publicznej, droga pożarowa, ciągi piesze, parking naziemny zewnętrzny, elementy małej architektury jak ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, plac zabaw, miejsca rekreacyjne, plac zabaw i tarasy naziemne na stropie garażu znajdującego się w poziomie parteru,

c) niezbędne przyłącza i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zgodnie z Uchwałą Nr 694/XXXIX/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru "Zagórze - Zachód" wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IFIII.4131.1.21.2021 Wojewody Śląskiego z dnia 30 kwietnia 2021 r. stwierdzającego nieważność uchwały w części (niedotyczącej przeznaczenia terenu), dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a obszar objęty inwestycją leży na terenie oznaczonym symbolem EE.2MW dla którego określono przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na terenie oznaczonym symbolem EE.5ZP dla którego określono przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej oraz na terenie oznaczonym symbolem EE.1KD-W, dla którego ustalono przeznaczenie tereny dróg wewnętrznych.

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 położony jest na obszarze oznaczonym symbolem: A2b.2/1.MU, dla którego ustalono przeznaczenie dominujące MW1 oznaczające tereny mieszkaniowe wielorodzinne, TU1 oznaczające tereny usług komercyjnych i TU2 oznaczające tereny usług publicznych.

§ 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 od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø630/1400 zlokalizowanej na działce nr 604/119 ob. Zagórze, na zachód od terenu objętego inwestycją, lub od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø200 zlokalizowanej na działce nr 604/37 ob. Zagórze w ul. Braci Mieroszewskich,
- c) zapewnienie odprowadzenia ścieków kanalizacji sanitarnej od miejsca istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej Ø250 zlokalizowanej na działce nr 604/85 ob. Zagórze, na zachód od terenu objętego inwestycją,
- d) zapewnienie odprowadzenia ścieków kanalizacji deszczowej poprzez budowę zbiorników podziemnych do retencjonowania wód opadowych i roztopowych, a w przypadku nadmiaru wód - odprowadzenie do istniejącej miejskiej sieci ogólnospławnej.
- e) zapewnienie dostawy ciepła z miejsca istniejącej, wysokoparametrycznej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej na działce nr 604/85 ob. Zagórze, w odległości około 120 m od granic terenu objętego inwestycją.
- f) zapewnienie dostawy energii od miejsca istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia zlokalizowanej na działce nr 604/119 ob. Zagórze, na wschód od terenu objętego inwestycją i poprzez rozdzielnię średniego napięcia zlokalizowaną na działce nr 604/88 ob. Zagórze, na wschód od terenu objętego inwestycją.

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. W ramach inwestycji przewiduje się realizację układu komunikacji wewnętrznej drogowej i pieszej z istniejącego układu komunikacji przy ul. Górników.

3. Dostęp do drogi publicznej odbywać się będzie poprzez projektowane dwa zjazdy z działki nr 604/85 ob. Zagórze będącej we własności Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym Spółki Restrukturyzacji Kopalń S. A., dla której zgodnie z księgą wieczystą ustanowiono nieodpłatną służebność polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez tą działkę na rzecz każdorazowych właścicieli, bądź użytkowników wieczystych działki nr 604/118 ob. Zagórze, i dalej do ul. Górników w działce nr 604/121 ob. Zagórze.

§ 8. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1) określenie zapotrzebowania na media:

- a) woda: $Q_{sd} = 31,2 \text{ m}^3/\text{d}$,
- b) energia elektryczna: 1260 kW,
- c) ścieki sanitarne: $31,2 \text{ m}^3/\text{d}$,
- d) wody opadowe: $15 \text{ dm}^3/\text{s}$ do sieci kanalizacji ogólnospławnej, reszta retencjonowana w podziemnym zbiorniku.
- e) ciepło: $\sim 520 \text{ kW}$;

2) nakaz realizacji co najmniej 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. Miejsca postojowe należy zlokalizować na terenie inwestycji bilansując je w projektowanych garażach podziemnych i parkingu naziemnym;

3) zagospodarowanie odpadów: zbierane selektywnie i tymczasowo przechowywane na terenie inwestycji we wbudowanych w budynek pomieszczeniach na odpady. Wywóz śmieci przez przedsiębiorców na zasadach obowiązujących w mieście Sosnowiec.

2. Określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ukształtowanie terenu w sposób umożliwiający usytuowanie budynku i infrastruktury towarzyszącej;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna złożona z dwóch budynków mieszkalnych - sześć i ośmiokondygnacyjnego, połączonych dwukondygnacyjnym parkingiem, gdzie:

- a) część mieszkalna pierwszego budynku planowana jest od drugiej do szóstej kondygnacji naziemnej (od 1 piętra do 5 piętra), a drugiego budynku od drugiej do ósmej kondygnacji naziemnej (od 1 piętra do 7 piętra),
- b) część garażowa planowana jest na pierwszej kondygnacji naziemnej (w parterze) oraz na kondygnacji podziemnej (poniżej poziomu parteru);

3) na wszystkich kondygnacjach funkcji mieszkalnej planowane są balkony, a od wewnętrznej strony założenia - dodatkowo tarasy dla mieszkańców z pierwszego piętra, lokalizowane na stropie garażu;

4) poza lokalami mieszkalnymi i garażem w budynku zlokalizowane będą pomieszczenia techniczne, węzeł cieplny - wymiennikowania, pomieszczenia przyłączy wody, separatorów, rozdzielni elektrycznych, pomieszczenie tymczasowego gromadzenia odpadów komunalnych;

5) główne wejście piesze do budynku i główny wjazd do garażu z poziomu pierwszej kondygnacji (w parterze);

6) dodatkowe zagospodarowanie terenu w postaci:

- a) układu komunikacji drogowej, w tym drogi pożarowej - obwodowo wokół założenia kubaturowego, w tym parkingu naziemnego 14 stanowiskowego i komunikacji pieszej,
- b) trawnika na stropie garażu i punktu rekreacyjnego – placu zabaw na stropie garażu,
- c) infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej;

7) urządzenia instalacji (min. zbiorniki retencyjne na deszczówkę), przyłączy i innych 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: 6645 m^2 ;

2) powierzchnia zabudowy budynków:

- a) maksymalna: $2.590,0 \text{ m}^2$,
- b) minimalna: $2.300,0 \text{ m}^2$;

- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu:
 - a) maksymalny: 39%,
 - b) minimalny 34%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 1,43 do 1,53;
- 5) powierzchnia całkowita budynków w części nadziemnej:
 - a) maksymalna: 10.150 m² (parter: 2.590 m² i piętra 1-7 obu budynków: 7.560 m²),
 - b) minimalna: 9.500 m²;
- 6) powierzchnia użytkowa budynków w części mieszkalnej:
 - a) maksymalna: 6.510 m² (piętra 1-7 obu budynków),
 - b) minimalna: 6.000 m²;
- 7) powierzchnia użytkowa budynków w części garażowej:
 - a) maksymalna: 4.630 m² (parter: 2.310 m² i kondygnacja podziemna: 2.320 m²),
 - b) minimalna: 4.500 m²;
- 8) powierzchnia użytkowa mieszkania:
 - a) maksymalna: 127 m²,
 - b) minimalna: 25 m²;
- 9) planowana liczba mieszkańców: do 195 osób;
- 10) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu:
 - a) maksymalny: 34%,
 - b) minimalny: 30%;
- 11) powierzchnia biologicznie czynna terenu: ~ 2.273 m² (w tym tereny zielone, poza obrysem garażu podziemnego, liczone jako 100% powierzchni biologicznie czynnej: 1.700 m² oraz tereny zielone w obrysie garażu podziemnego i na stropodachach liczone jako 50% powierzchni biologicznie czynnej: 573 m²);
- 12) minimalna powierzchnia urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach inwestycji mieszkaniowej: 780 m²;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna terenu, stanowiąca ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu: 1.850 m²;
- 14) powierzchnia drogi wewnętrznej/drogi pożarowej, wjazdu do garaży, dojścia, miejsca postojowe na zewnętrznym parkingu: ~1.810 m²;
- 15) planowana długość i szerokość każdego budynku: ~16,5 m x 39 m;
- 16) planowana wysokość zabudowy:
 - a) budynku 1: maksymalnie 25 m i do 8 kondygnacji naziemnych,
 - b) budynku nr 2: maksymalnie 20 m i do 6 kondygnacji naziemnych;
- 17) liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1 kondygnacja;
- 18) kształt dachu: płaski lub wielospadowy do 12 stopni umożliwiający technologiczne odprowadzenie wody.

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. 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. Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych 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 2024 r., poz. 195 tj.).

1. Inwestycja mieszkaniowa posiada zapewniony:

- 1) pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Górników w działce nr 604/121 ob. Zagórze poprzez drogę wewnętrzną w działce nr 604/85 ob. Zagórze o szerokości nie mniej niż 6 m;
- 2) dostęp do sieci wodociągowej od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø630/1400 zlokalizowanej na działce nr 604/119 ob. Zagórze, lub od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø200 zlokalizowanej na działce nr 604/37 ob. Zagórze w ul. Braci Mieroszewskich;
- 3) dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej od miejsca istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej Ø250 zlokalizowanej na działce nr 604/85 ob. Zagórze;
- 4) dostęp do istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia zlokalizowanej na działce nr 604/119 ob. Zagórze, poprzez rozdzielnię średniego napięcia zlokalizowaną na działce nr 604/88 ob. Zagórze;

2. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości nie większej niż:

- 4) 500 m od przystanku komunikacji autobusowej "Zagórze Hala Sportowa";
- 5) 1.500 m od Szkoły Podstawowej nr 23 im. Władysława Jagiełły (która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej) i Przedszkola Miejskiego nr 38 im. Bolesława Krzywoustego;
- 6) 1.500 m od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu – Parku Kępa, przy ul. Braci Mieroszewskich, który posiada powierzchnię 2,6 ha;

3. Dla inwestycji mieszkaniowej ustalono:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%, co stanowi co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji: o powierzchni ponad 780 m², który stanowi co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) minimalną liczbę miejsc postojowych: 130 - 160 miejsc postojowych, która stanowi co najmniej 1,5 krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji (od 80 do 106 mieszkań);

4. Planowana liczba kondygnacji zamierzenia inwestycyjnego (na poziomie do 8 kondygnacji) nie przekroczy dopuszczonych 14 kondygnacji w mieście Sosnowiec liczącym ponad 100.000 mieszkańców;

5. Planowaną liczbę mieszkańców zamierzenia inwestycyjnego w ilości 195 zamierzenia ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 4 m²;

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

1. działka o numerze ewidencyjnym 604/119, obręb 0003, numer księgi wieczystej KA1S/00107435/7;
2. działka o numerze ewidencyjnym 604/85, obręb 0003, numer księgi wieczystej KA1S/00030397/7.

§ 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 2024 r. poz. 54 ze zmianami).

§ 14. Warunki wynikające z uwarunkowań geologiczno – górniczych:

- 1) Inwestycja lokalizowana będzie na terenie położonym poza granicami terenu górniczego;
- 2) Inwestycja lokalizowana będzie w granicach byłego terenu górniczego zlikwidowanej KWK "Porąbka - Klimontów" w Sosnowcu.

§ 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.

ZALĄCZNIK NR 1



