

Projekt

z dnia 15 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU**

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej na działkach nr 604/83, 604/85, 605/8, 605/9, 605/10, 605/12 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 2025 r., poz. 1153 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754)

Rada Miasta Sosnowca uchwala:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej na działkach nr 604/83, 604/85, 605/8, 605/9, 605/10, 605/12 obręb Zagórze, przy ul. Górników w Sosnowcu.

§ 2. 1. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową obejmują część działek ewidencyjnych o numerach 604/83, 604/85 ob. Zagórze o łącznej powierzchni 0,0515 ha oraz działki ewidencyjne o numerach 605/8, 605/9, 605/10, 605/12 ob. Zagórze o łącznej powierzchni 1,5787 ha.

2. Granice obszaru oddziaływania inwestycji mieszkaniowej obejmują działki ewidencyjne o numerach: 604/82, 604/83, 604/85, 605/14, 605/13, 605/7, 604/67, 604/132, 604/131, 604/130 ob. Zagórze.

3. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz koncepcja zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawione zostały w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań: 40 m².

2. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 70 m².

§ 4. 1. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się minimalną liczbę mieszkań: 126 szt.

2. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się maksymalną liczbę mieszkań: 252 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 zostanie istniejący budynek gospodarczy;
- 3) przebudowane zostaną kolidujące sieci uzbrojenia terenu;
- 4) wybudowany zostanie:

- a) zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej złożony z sześciu siedmiokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z jednokondygnacyjnymi garażami podziemnymi pod każdym z budynków, w obrębie których zlokalizowane będą również komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne jak węzły cieplne, pomieszczenia przyłączy wody, separatorów, rozdzielni elektrycznych itp.,
- b) naziemne elementy naziemnej infrastruktury technicznej jak zjazd z drogi publicznej, drogi wewnętrzne, droga pożarowa, parking naziemny zewnętrzny, ciągi pieszce dojścia do budynków, elementy małej architektury jak ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, plac zabaw, miejsca rekreacyjne,
- 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.6U dla którego określono przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej.

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 MU oznaczające tereny mieszkaniowo usługowe, przeznaczenie dopuszczone MW1 oznaczające tereny mieszkaniowe wielorodzinne, przeznaczenie dopuszczone TU1 oznaczające tereny usług komercyjnych i przeznaczenie dopuszczone 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 605/8 ob. Zagórze na terenie inwestycji, lub od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø100 zlokalizowanej na działce nr 604/85 ob. Zagórze, na wschód od terenu inwestycji,
 - c) zapewnienie odprowadzenia ścieków kanalizacji sanitarnej od miejsca istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej Ø300 zlokalizowanej na działce nr 605/10 ob. Zagórze, na terenie inwestycji,
 - d) zapewnienie dostawy ciepła z miejsca istniejącej, wysoko parametrycznej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej na działce nr 604/85 ob. Zagórze,
 - e) 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 lub poprzez rozdzielnię średniego napięcia zlokalizowaną na działce nr 604/88 ob. Zagórze, na wschód od terenu objętego inwestycją,
 - f) 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 sanitarnej.

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 zjazd z działki nr 604/83 ob. Zagórze i nr 604/85 ob. Zagórze i dalej do planowanej do rozbudowy ul. Górników obejmującej działki nr 604/83, 604/85, 604/87 i 604/121 ob. Zagórze, która łączy się z drogą publiczną ul. Braci Mieroszewskich.

§ 8. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1) określenie zapotrzebowania na media:

a) woda: $Q_{sd} = \sim 81,76 \text{ m}^3/\text{d}$,

b) ścieki bytowe: $\sim 81,76 \text{ m}^3/\text{d}$,

c) energia elektryczna: $\sim 3024 \text{ kW}$,

d) ciepło: $\sim 580 \text{ kW}$,

e) wody opadowe pochodzące z powierzchni dachów i nawierzchni utwardzonych będą retencjonowane w podziemnym zbiorniku, a ich nadmiar będzie oddawany do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody pochodzące z nawierzchni utwardzonych będą podczyszczane z zawieszin i substancji ropopochodnych;

2) nakaz realizacji co najmniej 1 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 w wyznaczonych na terenie miejscach na gromadzenie odpadów. 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 sześciu siedmiokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, gdzie:

a) część mieszkalna planowana jest w siedmiu kondygnacjach naziemnych,

b) część garażowa planowana jest w kondygnacji podziemnej pod każdym z budynków,

3) w części parteru planowane są tarasy przynależne do mieszkań, a w części poza parterem - balkony;

4) poza lokalami mieszkalnymi i garażem w budynku zlokalizowane będą komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne jak węzły cieplne, pomieszczenia przyłączy wody, separatorów, rozdzielni elektrycznych itp.;

5) dodatkowe zagospodarowanie terenu w postaci:

a) układu komunikacji pieszej i drogowej, w tym drogi pożarowej,

b) indywidualnych wejść do sześciu budynków i czterech zjazdów rampami do sześciu podziemnych hal garażowych,

c) placów zabaw oraz miejsc rekreacyjnych i obiektów małej architektury,

d) miejsc gromadzenia odpadów,

e) infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej m.in. w postaci miejsc postojowych naziemnych (poza garażami) w ilości min.40 miejsc postojowych;

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 1 do niniejszej uchwały.

4. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

1) całkowita powierzchnia terenu inwestycji: 1,63 ha;

2) maksymalna wysokość budynków do 22 m i do 7 kondygnacji nadziemnych;

3) maksymalne wymiary gabarytów budynków w rzucie: $\sim 16,5 \text{ m} \times 29,5 \text{ m}$;

4) kształt dachu: płaski lub wielospadowy do 12 stopni umożliwiający technologiczne odprowadzenie wody;

5) powierzchnia zabudowy budynków:

a) maksymalna: $2.880,0 \text{ m}^2$,

- b) minimalna: 2.210,0 m²;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu:
 - a) maksymalny: 18,25%,
 - b) minimalny 14%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy: od 1,1 do 1,28;
- 8) maksymalna powierzchnia całkowita budynków kondygnacji nadziemnych: 20.130 m²;
- 9) minimalna powierzchnia całkowita budynków 17.365 m²;
- 10) powierzchnia użytkowa budynków kondygnacji nadziemnych:
 - a) maksymalna: 14.300 m²,
 - b) minimalna: 12.335 m²;
- 11) powierzchnia użytkowa kondygnacji podziemnej:
 - a) maksymalna: 6.350 m²,
 - b) minimalna: 4.500 m²;
- 12) powierzchnia użytkowa mieszkań:
 - a) maksymalna: 14.300 m²,
 - b) minimalna: 10.000 m²;
- 13) planowana liczba mieszkańców: 511 osób;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu: 48,94%;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna terenu: ~ 7.726,5 m²;
- 16) powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach inwestycji mieszkaniowej: 2.044 m²;
- 17) powierzchnia nawierzchni utwardzonych w tym: drogi wewnętrznej/drogi pożarowej, wjazdu do garaży, dojścia, miejsca postojowe na zewnętrznym parkingu: ~ 3.135 m²;

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.

7. W celu ochrony akustycznej budynków przez hałasem generowanym od strony drogi DK 94 należy zapewnić techniczne rozwiązania redukujące ewentualne niekorzystne oddziaływania hałasu na inwestycję.

§ 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 2025 r., poz. 1754).

1. Inwestycja mieszkaniowa posiada zapewniony:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Górników obejmującej działki nr 604/83, 604/85, 604/87 i 604/121 ob. Zagórze o szerokości nie mniej niż 6 m, która łączy się z drogą publiczną ul. Braci Mieroszewskich;
- 2) dostęp do sieci wodociągowej od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø630/1400 zlokalizowanej na działce nr 605/8 ob. Zagórze na terenie inwestycji, lub od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø100 zlokalizowanej na działce nr 604/85 ob. Zagórze;
- 3) dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej od miejsca istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej Ø300 zlokalizowanej na działce nr 605/10 ob. Zagórze;

4) dostęp do sieci elektroenergetycznej od miejsca istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia zlokalizowanej na działce nr 604/119 ob. Zagórze, lub 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: 48,94%, co stanowi co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;

2) ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji: o powierzchni ponad 3900 m², który stanowi co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.

4. Planowana liczba kondygnacji zamierzenia inwestycyjnego (na poziomie do 7 kondygnacji) nie przekroczy dopuszczonych 14 kondygnacji w mieście Sosnowiec liczącym ponad 100.000 mieszkańców.

5. Planowaną liczbę mieszkańców zamierzenia inwestycyjnego w ilości 511 zamierzenia ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 4 m².

§ 10. 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.

§ 11. 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.

§ 12. 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 2025 r. poz. 647 ze zmianami).

§ 13. Warunki wynikające z uwarunkowań geologiczno – górniczych:

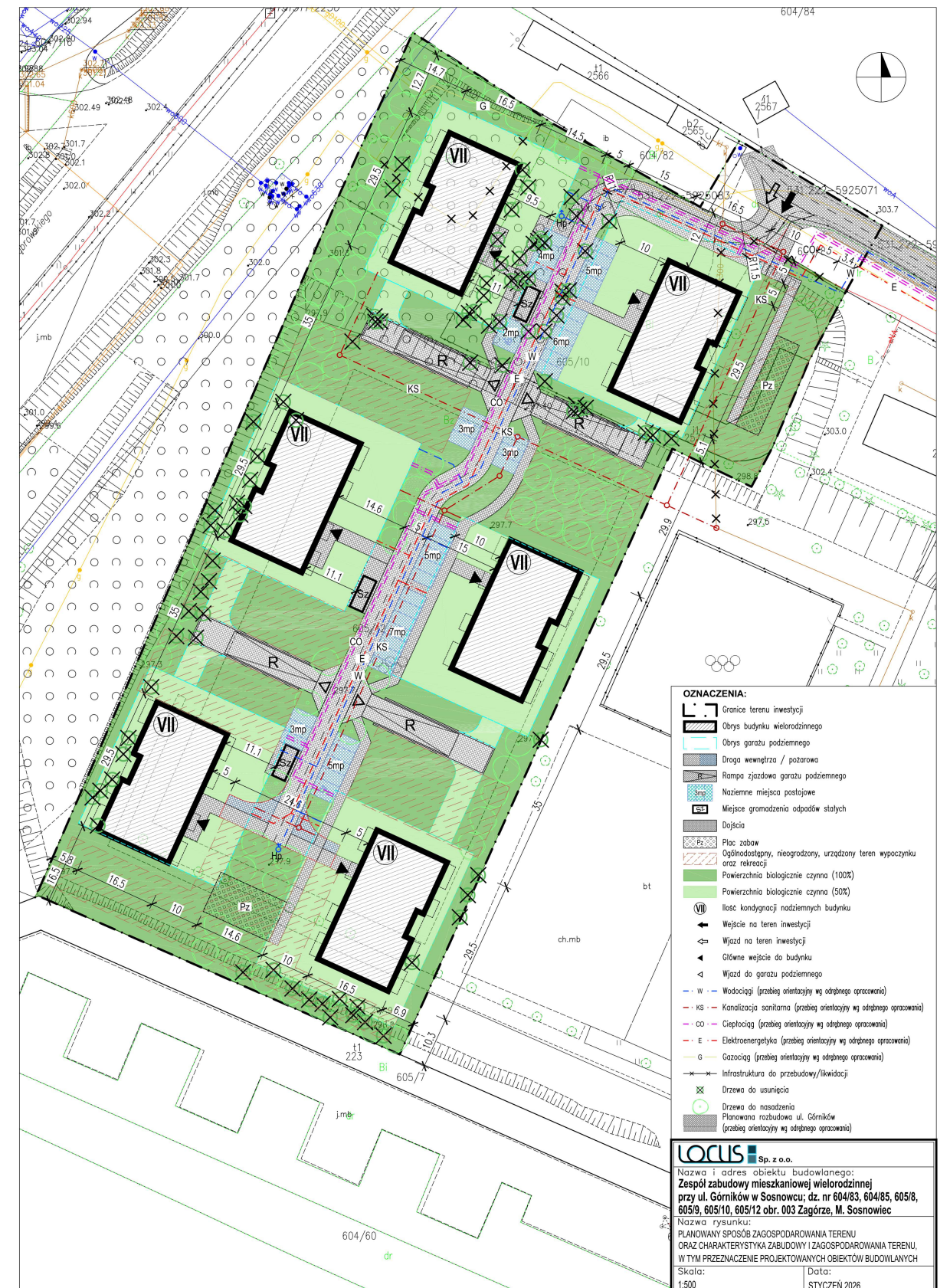
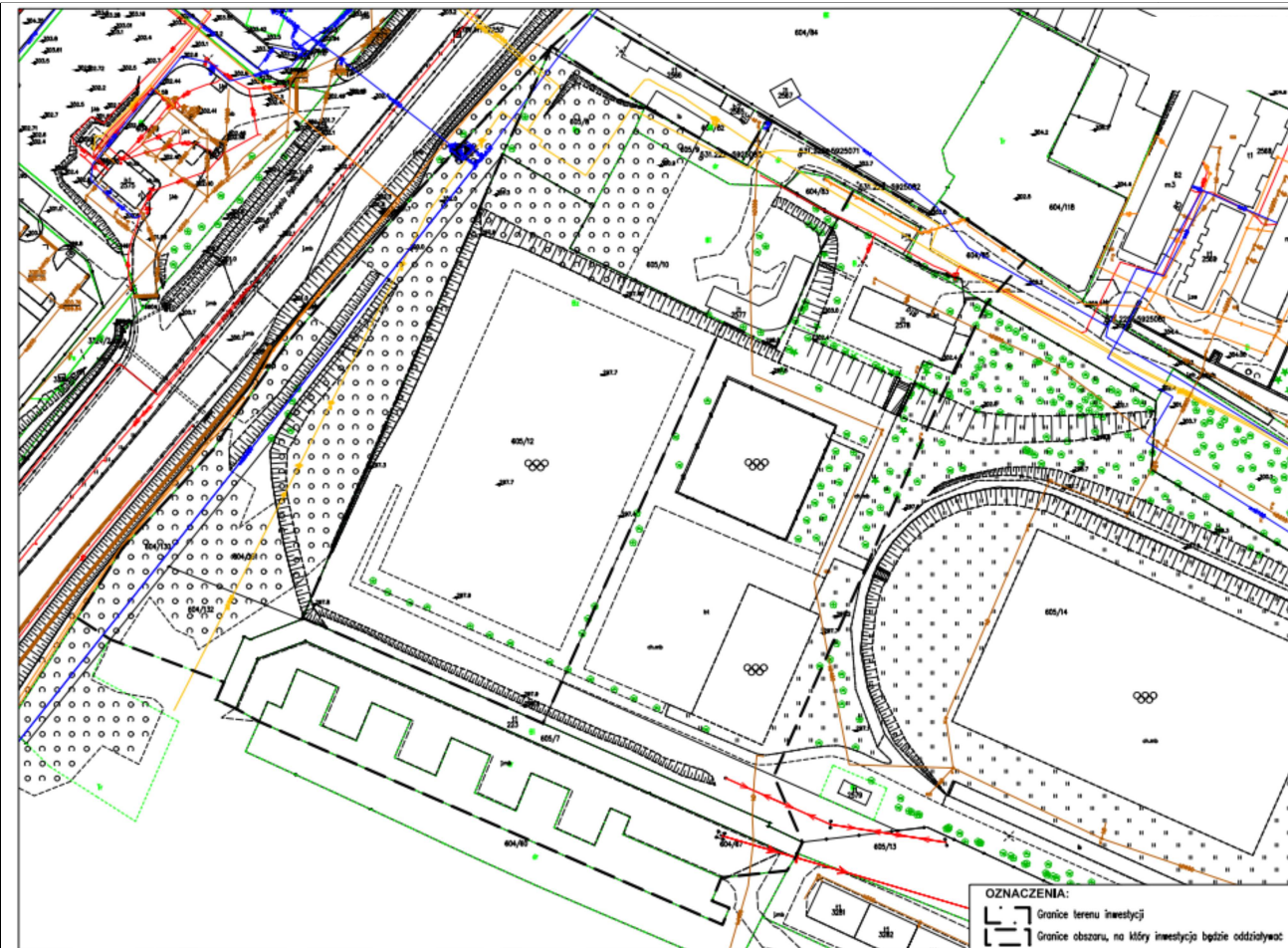
1) Inwestycja lokalizowana będzie na terenie położonym poza granicami terenu górniczego;

2) Inwestycja lokalizowana będzie w granicach byłego terenu górniczego zlikwidowanej KWK "Porąbka - Klimontów" w Sosnowcu.

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sosnowca.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Uzasadnienie

Procedurę administracyjną w/w sprawie prowadzi się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 (dalej jako specustawa mieszkaniowa).

W dniu 17.01.2026 r. do Biura Rady Miejskiej w Sosnowcu wpłynął wniosek Pełnomocnika Inwestora, w sprawie dotyczącej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnym, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej na działkach nr 604/83, 604/85, 605/8, 605/9, 605/10, 605/12 obręb Zagórze, przy ul. Górników w Sosnowcu.

W związku z brakami i nieścisłościami we wniosku, w dniu 02.02.2026 r. z mocy Ustawy wezwano Pełnomocnika Inwestora do uzupełnienia braków formalnych we wniosku. Wezwanie, zgodnie z przepisami specustawy, nie daje możliwości przesunięcia terminu podjęcia uchwały o czas uzupełnienia wezwania, jak w postępowaniu opartym na przepisach KPA.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 specustawy mieszkaniowej inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową, występuje za pośrednictwem prezydenta miasta do właściwej miejscowo rady miasta z odpowiednim wnioskiem, a rada miasta podejmuje uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy mieszkaniowej wymaga przygotowania przez inwestora wniosku o określonych w ustawie wymaganiach, przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnienia z właściwymi instytucjami. Wymogi te zostały dopełnione.

Po uzupełnieniu wniosku w dniu 09.02.2026 r. w zakresie wyjaśnienia kwestii związanych z własnością jednej z działek objętych inwestycją, zaświadczenia dotyczącego możliwości przyjęcia nowych uczniów do pobliskiej szkoły, wspólnego dostępu do garaży pod budynkami, oraz oddziaływania hałasu na inwestycję, wniosek spełniał przepisy dotyczące zakresu zawartości wniosku oraz dołączonej dokumentacji, dlatego umieszczono go zgodnie z przepisami specustawy w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24.02.2026 r., a do dnia 17. 03. 2026 r można było składać uwagi. Uwag nie wniesiono we wskazanym terminie.

W dniu 04.03.2026 r. wysłano projekt inwestycji do organów opiniujących i uzgadniających. Mając na uwadze powyższe organ dopełnił obowiązku o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień.

Od dnia 06.03.2026 r. do dnia 23.03.2026 r. spływały uzgodnienia i opinie. Na zawiadomienie odpowiedziały następujące organy:

Zarządca Drogi, Gminna Komisja Urbanistyczno — Architektoniczna, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Katowicach, Komendant Wojewódzkiej Straży Pożarnej w Katowicach, Geolog Powiatowy z ramienia Urzędu Miejskiego w Sosnowcu, Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach,

Wymienione organy, zaopiniowały lub uzgodniły wniosek. Stanowiska organów zostały przekazane inwestorowi w dniu 27.03.2026 r. Inwestor nie skorzystał z uprawnień wynikających z art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej. Zgodnie z tym przepisem do czasu podjęcia uchwały inwestor może modyfikować wniosek. Modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień.

Do wniosku zgodnie z art. 7 ust 8 do wniosku dołączono koncepcję urbanistyczno – architektoniczną, o której mowa w art. 6. specustawy mieszkaniowej, oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-3, oświadczenie inwestora, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o którym mowa w art. 10 ust. 1, oświadczenie inwestora, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lib. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach o którym mowa w art. 11 ust. 1. Dla inwestycji mieszkaniowej nie ma potrzeby uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ łączna powierzchnia zabudowy i utwardzenia nie przekracza 10.000 m². Dołączono również zaświadczenie Urzędu Miejskiego w Sosnowcu z dnia 13 marca 2025 r., w którym mowa, że nieruchomość leży w obwodzie Sportowej Szkoły Podstawowej nr 123 w Sosnowcu, która na dzień wydania oświadczenia posiada możliwość przyjęcia nowych uczniów w liczbie odpowiadającej 7% planowanej liczby mieszkańców nowej inwestycji

Pełnomocnik Inwestora wskazał zgodnie z art. 7 ust. 7 i ust. 8 specustawy na kopii mapy zasadniczej granice terenu objętego wnioskiem i obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać oraz niezbędne parametry dla określenia inwestycji i jej charakterystykę wraz z przedłożeniem koncepcji urbanistyczno – architektonicznej, o której mowa w art. 6 ust. 2, 3, 4.

Zgodnie z wnioskiem planowana zabudowa usytuowana ma być na terenie o kształcie zbliżonym do prostokąta, położonym w dzielnicy Zagórze, pomiędzy ulicami Górników, Braci Mieroszewskich, a Aleją Zagłębia Dąbrowskiego (droga krajowa nr 94), na zachód od stadionu Górnika Zagórze i na południowy-zachód od Hali Widowiskowo-Sportowej MOSiR. Zabudowa na działkach sąsiednich to niskie obiekty gospodarcze i garażowe. W dalszej odległości na północ od planowanej inwestycji, na dz. nr 604/101 znajduje się pięciokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny, a na wschód na dz. nr 604/86, znajdują się dwa trzykondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynek garażowy. Na północy-wschód, na dz. nr 604/120, znajduje się budynek Hali Widowiskowo-Sportowej, a dalej na południe znajduje się osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej przy ul. Bolesława Chrobrego, Bolesława Krzywoustego, Kazimierza Wielkiego.

Zaplanowano budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości siedmiu kondygnacji mieszkalnych. Pod budynkami zlokalizowane będą jednokondygnacyjne garaże, przeznaczone do parkowania samochodów osobowych mieszkańców, komunikacyjnie połączone rampą zjazdową z drogą wewnętrzną. Dodatkowo w obrębie hali garażowej zlokalizowane będą pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie. Każde mieszkanie posiadać będzie balkon lub taras przynależny do mieszkania. Wjazd i wejście na teren inwestycji zaplanowano od północy, z planowanej do rozbudowy ul. Górników, biegnącej po działkach nr 604/83, 604/85, 604/87 i 604/121 ob. Zagórze poprzez zjazd zapewniający prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Droga wewnętrzna/pożarowa prowadzić będzie środkiem terenu inwestycji do wjazdu do garaży podziemnych. Wzdłuż drogi wewnętrznej usytuowane będą naziemne miejsca postojowe oraz poprowadzone zostaną dojścia do budynków. Przy drodze znajdować się będą również miejsca gromadzenia odpadów stałych. Place zabaw oraz miejsce rekreacyjne usytuowane będą na terenie zielonym, w obrębie całego terenu inwestycji. Zgodnie z wnioskiem w obrębie terenu inwestycji planuje się od 252 do 282 miejsc postojowych przy planowanej maksymalnej liczbie mieszkań wynoszącej 252. W ramach ww. ilości miejsc postojowych przewidziano do 42 miejsca postojowe naziemne dla użytkowników przebywających okresowo na terenie osiedla oraz 2 miejsca, z których mogą korzystać wyłącznie osoby niepełnosprawne.

Ponadto w celu realizacji inwestycji wycięte zostaną drzewa kolidujące z inwestycją, rozebrany zostanie budynek gospodarczy na wskazanym terenie inwestycyjnym oraz przebudowane zostaną kolidujące sieci uzbrojenia terenu. Inwestycja znajduje się w sąsiedztwie terenów uzbrojonych, umożliwiających budowę przyłączy i możliwość zapewnienia wody, odprowadzenia ścieków kanalizacji sanitarnej i wód opadowych, zapewnienia energii elektrycznej i ciepła. Inwestor podał planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań, określił planowaną minimalną i maksymalną ilość mieszkań, określił również minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji lub sportu zlokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej inwestycję mieszkaniową lub towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jest zgodna z planem ogólnym gminy (do 31.07.2026 r. rozumianego jako studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy) oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

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 (dalej mpzp), a obszar objęty inwestycją leży na terenie oznaczonym symbolem EE.6U, dla którego określono przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej. Teren objęty inwestycją jest zatem niezgodny z ustaleniami funkcjonalnymi opisanymi w mpzp. Zamierzenie nie odpowiada również ustalonej w mpzp wysokości budynków przekraczając wysokość o 12 m oraz wskaźnikowi intensywności zabudowy, który o 0,28 przekracza ustalony wskaźnik w mpzp.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca (dalej studium) 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 MU oznaczające tereny mieszkaniowo usługowe oraz dla którego ustalono przeznaczenie dopuszczone MW1 oznaczające tereny mieszkaniowe wielorodzinne, TU1 oznaczające tereny usług komercyjnych i TU2 oznaczające tereny usług publicznych. Planowana inwestycja jest funkcjonalnie zgodna z ustaleniami studium. Spełnia też wymagania w zakresie ustalonej wysokości, wpisując się w ustaloną w Studium zabudowę średniowysoką SW oraz w zakresie ustalonych miejsc postojowych dla terenów MW1 w ilości jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny (planowane 282 miejsca postojowe na maksymalnie 252 mieszkania)

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające ze specustawy mieszkaniowej zgodnie z art. 17, a w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, wykazując, że planowana inwestycja znajduje się na terenie, który posiada:

1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Górników obejmującej działki nr 604/83, 604/85, 604/87 i 604/121 ob. Zagórze o szerokości nie mniej niż 6 m, która łączy się z drogą publiczną ul. Braci Mieroszewskich. Wymagana szerokość drogi 6 m rozumiana jako „infrastruktura planowana do realizacji” będzie w pełni docelowo spełniona po fragmentarycznej przebudowie i poszerzeniu drogi, co zgodnie z art. 17 ust 5. w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy - jest dopuszczalne.

2) dostęp do sieci wodociągowej od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø630/1400 zlokalizowanej na działce nr 605/8 ob. Zagórze na terenie inwestycji, lub od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø100 zlokalizowanej na działce nr 604/85 ob. Zagórze,

3) dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej od miejsca istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej Ø300 zlokalizowanej na działce nr 605/10 ob. Zagórze,

4) dostęp do sieci elektroenergetycznej od miejsca istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia zlokalizowanej na działce nr 604/119 ob. Zagórze, lub poprzez rozdzielnię średniego napięcia zlokalizowaną na działce nr 604/88 ob. Zagórze,

oraz spełnia wymaganie związane z zachowaniem:

1) maksymalnej ilości przyjętych kondygnacji w mieście, w których liczba mieszkańców przekracza 100.000 – poniżej 14;

2) odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacji autobusowej "Zagórze Hala Sportowa";

3) odległości nie większej niż 1.500 m od szkoły podstawowej – Sportowa Szkoła Podstawowa nr 23 w Sosnowcu (która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej).

Ponadto wskazano, że inwestycja mieszkaniowa spełnia wymóg dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, ponieważ znajduje się w odległości mniejszej niż 1.500 m od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu – Parku Kępa, przy ul. Braci Mieroszewskich o powierzchni 2,6 ha (minimum iloczyn planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej 511 i wskaźnika wynoszącego 4 m²).

Dla inwestycji mieszkaniowej określono również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym zaplanowany w inwestycji teren o pow. 3910 m² stanowi wymagane, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej jako ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku rekreacji lub sportu. Powierzchnia ww. terenu jest znacznie większa niż wymagane 2044 m². W/w wartość liczbową 2044 m² jest wynikiem wyliczenia iloczynu planowanej ilości mieszkańców (tj. 511 os., który jest wynikiem ilorazu maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań 14.300 m² i wskaźnika wynoszącego 28 m²) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m².

Z uwagi na fakt, że w odpowiedzi na wezwanie wnioskodawca przedstawił zgodnie z Strategiczną mapą hałasu miasta Sosnowca informację w zakresie możliwego oddziaływania hałasu od drogi krajowej nr 94 na co najmniej dwa budynki inwestycyjne, zobowiązano w uchwale do zapewnienia technicznych rozwiązań redukujących ewentualne niekorzystne oddziaływania hałasu na inwestycję.

