

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA

DRUK NR 90/20

z dnia 2020 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wawrzyńca Szczudlaka
w Rudzie Śląskiej**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 219) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713),

**na wniosek Prezydenta Miasta,
Rada Miasta Ruda Śląska
uchwala:**

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków jednorodzinnych z garażami wbudowanymi i konieczną infrastrukturą (przyłącza mediów) przy ul. Wawrzyńca Szczudlaka w Rudzie Śląskiej - Halembie.

§ 2. 1. Teren inwestycji stanowi część działki geodezyjnej nr 3026/2600 (id: 247201_1.0013.AR_2.3026/2600), będącej własnością wnioskodawcy, dla której prowadzona jest księga wieczysta: GL1S/00043839/1.

2. Granice objęte inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Inwestycja winna składać się z nie mniej niż 10 i nie więcej niż 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, z jednym lub dwoma lokalami mieszkalnymi na budynek.

2. Powierzchnia użytkowa mieszkań winna mieścić się w przedziale od 2500 m² (minimalna) do 3500 m² (maksymalna).

§ 4. W ramach niniejszej inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej ani usługowej.

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

- 1) Budowa winna obejmować zespół budynków jednorodzinnych dwukondygnacyjnych, w tym poddasze użytkowe, z garażami jednostanowiskowymi wbudowanymi w pierwszą kondygnację, dostępnymi z poziomu terenu. Elewacje frontowe powinny być usytuowane od strony północno-zachodniej granicy działki objętej inwestycją, przyległej do działki nr 3025/2600, stanowiącej dojazd do drogi publicznej ul. Wawrzyńca Szczudlaka.
- 2) Elewacje frontowe w poszczególnych zespołach zabudowy szeregowej winny tworzyć jedną linię zabudowy w ramach zespołu. Linia zabudowy powinna być poprowadzona równoległe do granicy działki nr 3026/2600 z działką nr 3025/2600.
- 3) Miejsca składowania odpadów obsługujące poszczególne budynki jednorodzinne należy usytuować zgodnie z obowiązującymi przepisami, zapewniając dostęp od strony działki dojazdowej.
- 4) Miejsca postojowe w liczbie co najmniej dwa na jeden lokal mieszkalny należy zapewnić na utwardzonym fragmencie zagospodarowywanego terenu działki inwestora, przyległym do poszczególnych budynków jednorodzinnych od strony działki dojazdowej oraz w ramach wbudowanego garażu jednostanowiskowego.
- 5) Należy zapewnić zjazd do nieruchomości z drogi publicznej - ulicy Wawrzyńca Szczudlaka oraz niezbędne do funkcjonowania budynków przyłącza, a także zjazdy dla każdego budynku jednorodzinnego na działkę dojazdową nr 3025/2600.

§ 6. 1. W ramach powiązania z uzbrojeniem terenu ustala się połączenie inwestycji mieszkaniowej z dostępnymi sieciami zlokalizowanymi w sąsiedztwie planowanej inwestycji w ulicy Wawrzyńca Szczudlaka:

- 1) wodociągową \varnothing 110 mm,
- 2) gazociągu średnioprężnego \varnothing 63 mm,
- 3) telekomunikacyjną przewodową,
- 4) oświetlenia ulicznego,
- 5) energetyczną SN,
- 6) kanalizacją sanitarną \varnothing 200 mm (poprzez wewnętrzną sieć kanalizacyjną poprowadzoną w drodze dojazdowej w działce nr 3025/2600),
- 7) wody deszczowe zostaną odprowadzone na tereny nieutwardzone w ramach nieruchomości objętej inwestycją lub do przebudowanych rur drenarskich, zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 10 stycznia 2020 r.

2. Koncepcja projektowa zakłada wykonanie przyłączy do wymienionych sieci.

§ 7. 1. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę: 15 m³/dobę,
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną: 168 KW (planowane zużycie 100000 KWh rocznie),
- 3) zapotrzebowanie na energię cieplną: 768 KW (280000 KWh rocznie),
- 4) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: ścieki bytowe zostaną odprowadzone do kanalizacji miejskiej,
- 5) wody opadowe odprowadzone zostaną na tereny nieutwardzone oraz do rur drenarskich,
- 6) inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu: niezbędne jest wykonanie zjazdu z ul. Wawrzyńca Szczudlaka na działkę dojazdową nr 3025/2600,
- 7) niezbędna minimalna liczba miejsc postojowych: 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie - jako miejsca postojowe zalicza się miejsce w garażu jednostanowiskowym oraz 1 miejsce na podjeździe do garażu,
- 8) sposób zagospodarowywania odpadów: gromadzenie w wyznaczonym miejscu, segregowanie w zamykanych pojemnikach i usuwanie przez uprawniony podmiot na podstawie umowy,
- 9) powierzchnia terenu inwestycji: około 6449,5 m²,
- 10) powierzchnia działki inwestora: 8397,00 m²,
- 11) powierzchnia zabudowy: do 538,04 m² x 4 zespoły - tj. 2152,16 m² (33% powierzchni terenu inwestycji),
- 12) powierzchnia użytkowa (bez garażu): około 121,62 x 6 domów tj. 729,72 m² x 4 zespoły - tj. około 2918,88 m²,
- 13) powierzchnia garażu: około 16,90 x 6 domów - tj. 101,4 m² x 4 zespoły - tj. około 405,6 m²,
- 14) wysokość budynku: około 9,00 m npt.,
- 15) kubatura: około 3963 m³ x 4 zespoły - tj. 15852 m³,
- 16) powierzchnia terenów zielonych: około 3327,74 m² (51% powierzchni terenu inwestycji),
- 17) budynek nie będzie negatywnie oddziaływał na środowisko.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu, opisany w §4, w sposób graficzny przedstawia załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Listę organów, które Prezydent Miasta poinformował o możliwości przedstawienia opinii do wniosku oraz do których wystąpił o uzgodnienie inwestycji, wraz ze skróconą treścią ich odpowiedzi, przedstawia załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 8. Ustala się, że wobec działek nr 3026/2600 (id: 247201_1.0013.AR_2.3026/2600) oraz nr 3025/2600 (id: 247201_1.0013.AR_2.3025/2600), dla których prowadzona jest księga wieczysta: GL1S/00043839/1, dopuszcza się zastosowanie przepisów art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.


§ 9. Ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) dla celów budynków, wodę należy pobierać z sieci wodociągowej Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o. w Rudzie Śląskiej,
- 2) ścieki należy odprowadzać do kanalizacji Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o. w Rudzie Śląskiej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powinno odbywać się zgodnie z posiadanymi uzgodnieniami i pozwoleniem wodnoprawnym,
- 4) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych nie może spowodować zachwiania stosunków wodnych na terenach sąsiednich,
- 5) na terenach parkingów, miejsc postojowych, placów oraz dróg utwardzonych przedmiotowa inwestycja powinna zapewniać nawierzchnie szczelne na podłożu izolowanym, a także urządzenia do odprowadzenia wód opadowych z tych nawierzchni wyposażone w separatory związków ropopochodnych, ze względu na położenie w granicach obszaru o najwyższej ochronie (ONO) czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - 331 - Dolina kopalna rzeki górna Kłodnica,
- 6) w celu zapewnienia minimalizacji emisji zanieczyszczeń do atmosfery, projektowane budynki należy wyposażać w źródła ciepła spełniające wymogi uchwały nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze Województwa Śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- 7) odpady komunalne winny być gromadzone z zastosowaniem segregacji i zbierania w zamkniętych pojemnikach zlokalizowanych na wydzielonym, utwardzonym i ogrodzonym terenie, a ich regularny wywóz zapewniony przez firmę posiadającą wymagane prawem zezwolenia,
- 8) planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, emisji nadmiernego hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza, gleby i roślinności.

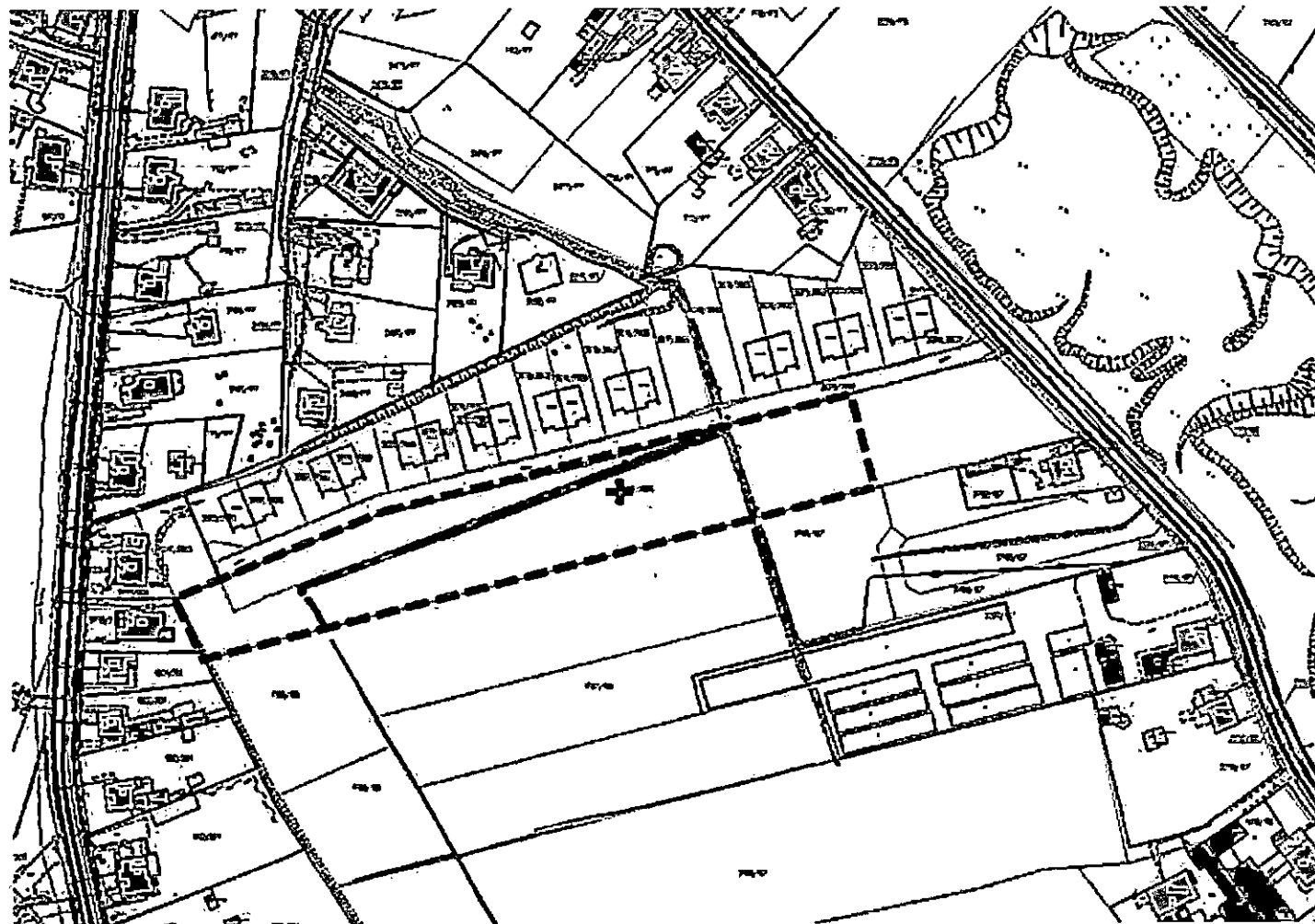
§ 10. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ruda Śląska.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Prezydent Miasta

Grażyna Dzedzic

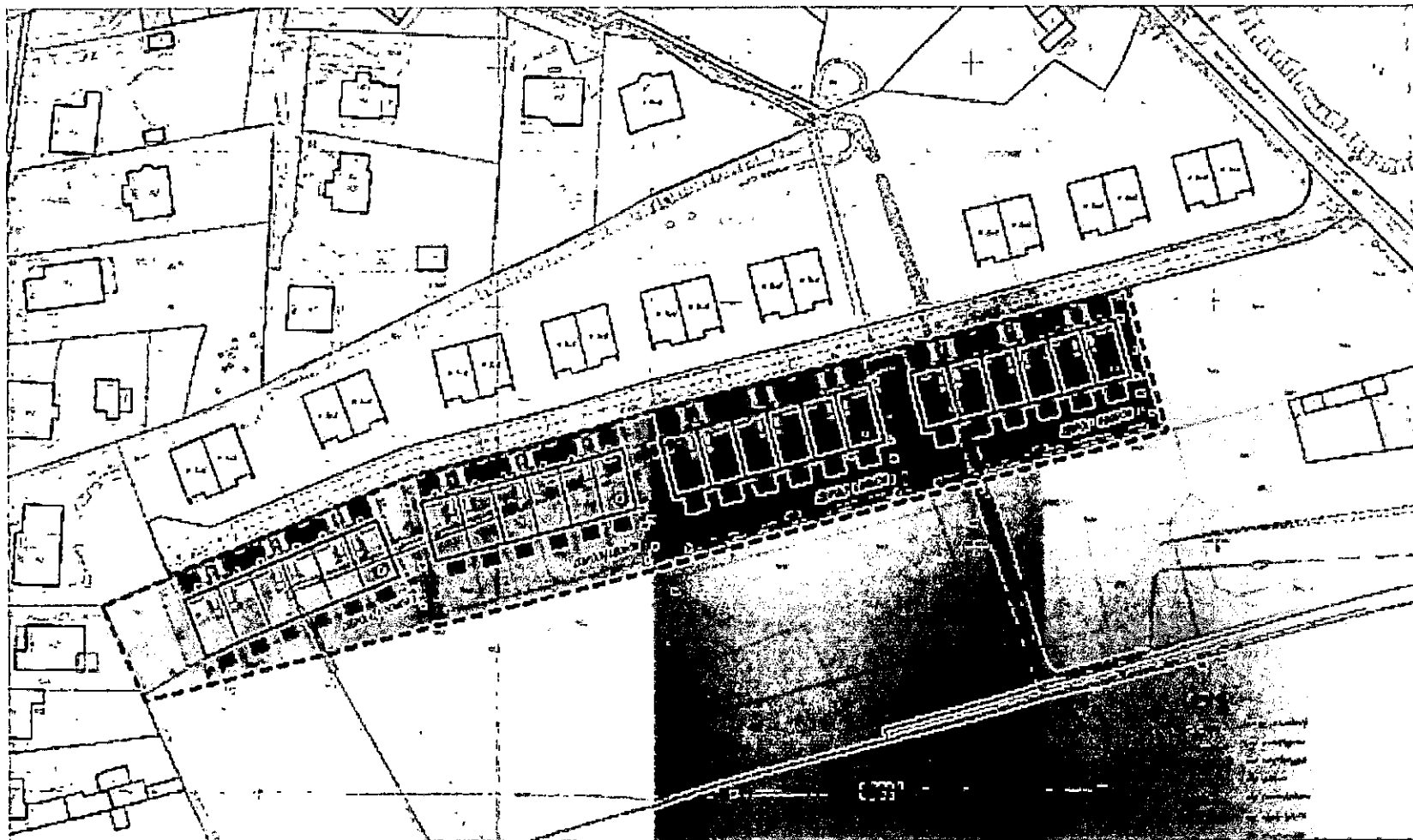
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Ruda Śląska
z dnia 2020 r.



Prezydent Miasta
Graszyna Dziędzic
Graszyna Dziędzic

HP
Stey

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Ruda Śląska
z dnia.....2020 r.



Prezydent Miasta

Grażyna Dziedzic

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
 Rady Miasta Ruda Śląska
 z dnia.....2020 r.

Lp.	Organ	Otrzymał	Termin	Wpływ pisma	Skrócona treść
UZGODNIENIA (art. 14)					
1	Wydział Ochrony Środowiska (pkt 1)	28.05.2020	18.06.2020	19.06.2020	Uzgodnienie pozytywne
2	Geolog Wojewódzki (pkt 1)	4.06.2020	25.06.2020	--	--
3	Minister Środowiska (pkt 1)	3.06.2020	24.06.2020	--	--
4	Wydział Dróg i Mostów (pkt 3)	28.05.2020	18.06.2020	--	--
OPINIE (art. 12 ust. 1)					
1	Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Rudzie Śl. (pkt 1)	28.05.2020	18.06.2020	18.06.2020	Komisja wniosła następujące uwagi do przedłożonej koncepcji projektowej: - zbyt wąska droga dojazdowa, pozbawiona chodnika oraz dodatkowych miejsc postojowych, w związku z dużą ilością lokali mieszkalnych (50 lokali/ budynków projektowanych i realizowanych, usytuowanych po obu stronach drogi dojazdowej), może stanowić znaczną uciążliwość dla mieszkańców, a także utrudnić dostęp dla pojazdów uprzywilejowanych straży pożarnej lub pogotowia ratunkowego, - zwiększenie zagrożenia spowodowanego przez deszcze nawalne lub inne nagłe zjawiska pogodowe, w związku z projektowanym zarurowaniem rowu melioracyjnego i braku innych rozwiązań projektowych dla kanalizacji deszczowej lub retencji wód deszczowych. Komisja zwróciła ponadto uwagę na znaczenie usytuowania dylatacji pomiędzy budynkami, która powinna być usytuowana nie rzadziej niż co dwa budynki, aby spełnione zostały warunki określone dla kwalifikowania zabudowy jako jednorodzinnej, zgodnie z definicją ujętą w ustawie Prawo budowlane.
2	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (pkt 3 i 5)	4.06.2020	24.06.2020	--	--
3	Geodeta Miasta (pkt 10)	28.05.2020	18.06.2020	16.06.2020	Informacja o sieciach na działce inwestora (podziemne sieci: gazowa i telekomunikacyjna, napowietrzne sieci: energetyczna i telekomunikacyjna), nie wyklucza się istnienia uzbrojenia, które nie zostało ujawnione na mapie zasadniczej - dołączono listę gestorów w celu ewentualnej weryfikacji informacji dotyczących uzbrojenia

					terenu.
4	Regionalny Dyrekcja Ochrony Środowiska (pkt 13)	22.06.2020	13.07.2020	29.06.2020	Organ poinformował, że nie wnosi uwag w zakresie ochrony przyrody do opiniowanej inwestycji.
5	Wojewódzka Państwowa Straż Pożarna (pkt 14)	4.06.2020	24.06.2020	18.06.2020 data wpływu: 25.06.2020	Opinia negatywna: „z uwagi na brak wskazania w przesłanej dokumentacji hydrantów zewnętrznych stanowiących zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, lub innych alternatywnych źródeł o których mowa w §4 ust. 5 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. nr 124 poz. 1030)”. Pismem z dnia 13.07.2020 r. pełnomocnik w imieniu inwestora wyjaśnił, co następuje: na etapie przygotowania uchwały ocena lokalizacji hydrantów jest przedwczesna, hydranty zostaną zaprojektowane wraz z projektem budowlanym sieci wodociągowej, istniejący hydrant znajduje się przy obecnym przyłączy wodociągowym, zostaną zaprojektowane 2 hydranty - na końcu i w połowie projektowanej sieci wodociągowej.
6	Wydział Ochrony Środowiska (pkt 16)	28.05.2020	18.06.2020	19.06.2020	Opinia pozytywna - brak terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
7	Wojewódzki Sztab Wojskowy (pkt 19)	4.06.2020	24.06.2020	12.06.2020	Opinia pozytywna.
8	Śląski Oddział Straży Granicznej (pkt 19)	3.06.2020	23.06.2020	--	--
9	Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego (pkt 19)	4.06.2020	24.06.2020	--	--
10	Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny (pkt 17)	4.06.2020	24.06.2020	9.06.2020	Opinia pozytywna pod względem lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.
11	Okręgowy Urząd Górniczy w Gliwicach (pkt 20)	5.06.2020	25.06.2020	1.07.2020	Rejon znajduje się poza terenem górniczym.
12	Zarząd Województwa Śląskiego (pkt 21)	4.06.2020	24.06.2020	22.06.2020	Województwo nie posiada audytu krajobrazowego - brak jest zatem podstaw do wydania opinii

Prezydent Miasta

 Grażyna Dziedzic

Uzasadnienie

Projekt uchwały został przygotowany w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

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

Ustalenie lokalizacji następuje w drodze uchwały Rady Miasta, która stanowi swoisty substytut decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w dniu 21 maja 2020 roku zwróciła się firma ACTIVE DEVELOPER Tomasz Bereta, z siedzibą przy ul. Podlaskiej 42 w Rudzie Śląskiej.

Przedmiotem inwestycji ma być budowa zespołu budynków jednorodzinnych (24 lokale mieszkalne) z garażami wbudowanymi i konieczną infrastrukturą (przyłącza mediów) przy ul. Wawrzyńca Szczudlaka. Założenie inwestycyjne obejmuje ponad 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co czyni zadość definicji ustawowej inwestycji mieszkaniowej (art. 2 pkt 2 ustawy) i umożliwia procedowanie lokalizacji w drodze specustawy.

Wniosek winien zawierać szereg danych dotyczących planowanej inwestycji, jej kształtu, zapotrzebowania na media, ale także wykazanie, że inwestycja odpowiada standardom określonym w ustawie dla zabudowy jednorodzinnej a dotyczącym: dostępu do mediów, maksymalnej odległości od placówek oświatowych, a także liczby kondygnacji.

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, dla realizacji tych zamierzeń wyłącza konieczność stosowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem jednak zgodności inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Prezydent Miasta, po otrzymaniu wniosku i stwierdzeniu jego kompletności, zgodności ze studium i standardami, zamieszcza wniosek, wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku. W terminie określonym w ogłoszeniu nie wpłynęły żadne uwagi do wniosku.

Prezydent informuje również wymienione w ustawie organy o możliwości przedstawienia opinii a także występuje o uzgodnienia. Organy dokonują uzgodnień lub wnoszą opinie w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia. Brak odpowiedzi w tym czasie uznaje się za brak zastrzeżeń.

Szczegółowy przebieg pozyskiwania opinii i uzgodnień ujęto w tabeli stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Prezydent Miasta przedkłada Radzie Miasta projekt uchwały wraz z opiniami, uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. Ponadto przedkłada również opracowanie ekofizjograficzne i ocenę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby obowiązującego na terenie inwestycji planu miejscowego.

Rada Miasta, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także w oparciu o przedłożone dokumenty, podejmuje uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie uchwalenia lokalizacji.

Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mieście Ruda Śląska zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego przedstawia się następująco:

1.ogólna liczba mieszkań w Rudzie Śląskiej wynosi 58 416, w skład których wchodzi 187 759 izb mieszkalnych o łącznej powierzchni 3 220 084 m².

2.Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w Rudzie Śląskiej wynosi średnio 421,5, co stanowi liczbę większą niż średnio w Województwie Śląskim oraz na terenie Polski (odpowiednio 387,4 i 375,5).

3.Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Rudzie Śląskiej wynosi 55,1 m² i jest mniejsza niż w Województwie Śląskim, gdzie przeciętna powierzchnia mieszkania wynosi 71,0 m², a także mniejsza niż średnio w Polsce – 74,00 m². Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w Rudzie Śląskiej, która jest większa niż w Województwie Śląskiem i w Polsce przekłada się na korzystniejszy parametr określający średnią ilość osób

na jedno mieszkanie, który w Rudzie Śląskiej wynosi 2,37, natomiast w Województwie Śląskim i w Polsce odpowiednio: 2,58 i 2,66. Ze względu jednak na mniejszą średnią powierzchnię mieszkań w Rudzie Śląskiej przeciętna liczba osób na jedną izbę wynosi 0,74 to jest więcej niż w porównywanych obszarach: w Województwie Śląskim – 0,69, w Polsce 0,70.

Z przedstawionych powyżej danych stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mieście Ruda Śląska wynika, że przeciętna liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w Rudzie Śląskiej jest większa niż w Województwie Śląskim oraz w Polsce. Mieszkania te są jednak średnio mniejsze niż w porównywanych obszarach, a zatem zasadne są działania mające na celu nie tylko dalsze zwiększanie liczby mieszkań, zgodnie z potrzebami demograficznymi, lecz także podnoszenie standardu dostępnych mieszkań. Inwestycja objęta niniejszą uchwałą realizuje powyższe cele, związane ze zwiększaniem ilości dostępnych mieszkań oraz poprawy ich standardu.

Podjęcie uchwały winno nastąpić w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku, lub, jeśli w tym czasie uchwała nie może być podjęta, w nowym terminie, jednak nie późniejszym niż 30 dni od upływu wcześniej określonego terminu.

Na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Przewodnicząca Rady Miasta Ruda Śląska powiadomiła inwestora o braku możliwości podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej w terminie 60 dni od daty złożenia wniosku. Inwestor został również poinformowany, że projekt ww. uchwały zostanie przekazany pod obrady Rady Miasta Ruda Śląska na sesji, która odbędzie się w dodatkowym przewidzianym ww. ustawą trzydziestodniowym terminie, to jest do dnia 19 sierpnia 2020 r.

Prezydent Miasta po wykonaniu wynikających z ustawy obowiązków, przedkłada Radzie Miasta propozycję pozytywnego rozpatrzenia wniosku inwestora.

Inwestycja ma polegać na budowie zespołu budynków jednorodzinnych z garażami wbudowanymi oraz niezbędną infrastrukturą (przyłącza mediów) przy ul. Wawrzyńca Szczudlaka. Planowana zabudowa usytuowana jest na terenach przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę jednorodziną oraz drogę wewnętrzną. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska teren objęty przedmiotowym wnioskiem przeznaczony jest pod zabudowę jednorodziną. W związku z powyższym planowana inwestycja prawdopodobnie nie wpłynie znacząco na pogłębienie negatywnych skutków zabudowy, określonych w uwarunkowaniach środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dla miasta Ruda Śląska oraz w prognozie oddziaływania na środowisko obowiązującego planu miejscowego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań, teren przeznaczony jest pod zabudowę jednorodziną (symbol 35K-MN). Studium przewiduje dla takich obszarów wysokość budynków nieprzekraczającą 12 m, maksymalną intensywność zabudowy o wskaźniku – „1,5”, maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% działki budowlanej oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% działki budowlanej. Inwestycja zakłada spełnienie wszystkich wymienionych w studium wskaźników.

Studium, w zakresie rozwoju gminy, zakłada między innymi rewitalizację historycznych części miasta, poprawę standardów mieszkaniowych, kształtowanie struktury przestrzennej miasta w sposób racjonalny i zrównoważony, zgodny z ogólnymi zasadami planowania i zagospodarowania przestrzennego, a także zahamowanie procesu rozpraszania zabudowy na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej na rzecz kształtowania zwartych zespołów osadniczych między innym przez uzupełnianie terenów zabudowy mieszkaniowej.

Przedmiotowa inwestycja wpisuje się w wymienione wyżej założenia zrównoważonego rozwoju miasta określone w punkcie 5.1. Studium: „Założenia polityki regionalnej – wizja przyszłości miasta”.

W zakresie ustawowych standardów urbanistycznych, inwestor zapewnił o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej w liczbie dzieci nie mniejszej niż 11 nowych uczniów, co stanowi 9% maksymalnej planowanej liczby mieszkańców inwestycji, w placówkach oświatowych zlokalizowanych nie dalej niż 1500 m od miejsca inwestycji. Wskazał również przystanki komunikacji publicznej w odległości nie większej niż 500 m. Tym samym spełnione zostały określone w ustawie standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Lista organów, które Prezydent Miasta poinformował o możliwości przedstawienia opinii do wniosku oraz do których wystąpił o uzgodnienie inwestycji, wraz ze skróconą treścią ich odpowiedzi, przedstawia załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Należy zwrócić uwagę na parę problemów wynikających z uzgodnień i opinii, na które Rada Miasta, jako organ rozstrzygający, winna zwrócić uwagę podczas podejmowania uchwały.

Zastępca Śląskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach przedstawił opinię negatywną „z uwagi na brak wskazania w przesłanej dokumentacji hydrantów zewnętrznych stanowiących zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, lub innych alternatywnych źródeł, o których mowa w §4 ust. 5 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. nr 124 poz. 1030)”.

Pełnomocnik w imieniu inwestora wyjaśnił, że na etapie przygotowania uchwały ocena lokalizacji hydrantów jest przedwczesna, ponieważ hydranty zostaną zaprojektowane wraz z projektem budowlanym sieci wodociągowej. Poinformował także, że istniejący hydrant znajduje się przy obecnym przyłączu wodociągowym, a dla planowanej inwestycji zostaną zaprojektowane 2 hydranty - na końcu i w połowie projektowanej sieci wodociągowej.

Warunki zabezpieczenia przeciwpożarowego planowanej zabudowy podlegać będą weryfikacji na etapie postępowania administracyjnego dotyczącego udzielenia pozwolenia na budowę.

Zgodnie z ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących objętą wnioskiem inwestycję przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w Rudzie Śląskiej, stanowiącej organ doradczy Prezydenta Miasta Ruda Śląska, powołany w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późniejszymi zmianami). Do przedłożonej koncepcji architektoniczno - urbanistycznej Komisja wniosła uwagi. Komisja wyraziła wątpliwość dotyczącą zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych, ponieważ koncepcja projektowa nie przewiduje dodatkowych miejsc postojowych dla gości odwiedzających przyszłych mieszkańców planowanego osiedla mieszkaniowego. Komisja wskazała także na potencjalną trudność obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy mieszkaniowej, wynikającą z szerokości istniejącej działki nr 3025/2600, która stanowić będzie dojazd nie tylko do projektowanych ale również realizowanych obecnie budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Droga pozbawiona chodnika oraz rezerwy miejsca na dodatkowe miejsca postojowe, ze względu na dużą ilość lokali mieszkalnych (50 lokali/ budynków usytuowanych po obu stronach przedmiotowej działki dojazdowej), może stanowić znaczną uciążliwość dla mieszkańców, a także utrudnić dostęp dla pojazdów uprzywilejowanych straży pożarnej lub pogotowia ratunkowego.

Kwestie podniesione w opinii Komisji wskazują na możliwości wystąpienia uciążliwości dla przyszłych mieszkańców, jednakże ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie nakłada obowiązku zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych dla obsługi planowej inwestycji mieszkaniowej. Ww. ustawa ustala wymóg, aby dojazd stanowiący dostęp do drogi publicznej miał szerokość co najmniej 6 m. Dla przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej wymóg ten jest spełniony.

W związku z projektowanym zarurowaniem rowu melioracyjnego, co może wiązać się z brakiem drożności przy intensywnych opadach deszczu, Komisja zwraca także uwagę na zwiększone zagrożenie spowodowane przez coraz częściej występujące deszcze nawalne lub inne nagle zjawiska pogodowe. Ponadto koncepcja projektowa nie obejmuje innych rozwiązań projektowych dla kanalizacji deszczowej lub retencji wód deszczowych.

Inwestor w opisie do przedłożonej koncepcji projektowej deklaruje odbiór wód opadowych na tereny zielone.

Komisja podkreśliła ponadto znaczenie usytuowania dylatacji pomiędzy budynkami, która powinna być usytuowana nie rzadziej niż co dwa budynki, aby spełnione zostały warunki określone dla kwalifikowania zabudowy jako jednorodzinnej, zgodnie z definicją ujętą w ustawie Prawo budowlane.

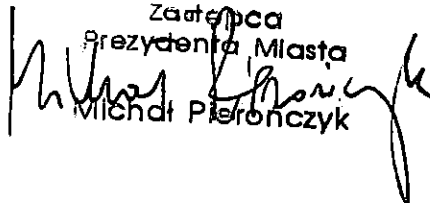
Rozwiązania konstrukcyjne, mające wpływ na kwalifikację typu zabudowy podlegać będą szczegółowej weryfikacji na etapie postępowania administracyjnego dotyczącego udzielenia pozwolenia na budowę.

Prezydent w przygotowanym projekcie uchwały przychylił się do wniosku inwestora, opierając się na art. 5 ust. 3 specustawy, który stanowi, że inwestycję 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 oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących określa wymaganą zawartość uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Poza określeniem parametrów inwestycji i jej lokalizacji, głównie wynikających z zawartości wniosku i koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uchwała określa warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska. Warunki te zostały określone na podstawie pism właściwych jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska, zatwierdzonego uchwałą nr PR.0007.79.2015 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 24 marca 2015 r.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie uchwały w zaproponowanym kształcie jest możliwe.

Zastępca
Prezydenta Miasta

Michał Pieronczyk