

**UCHWAŁA NR LXXV/600/23  
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIĘTOCHŁOWICACH**

z dnia 28 września 2023 r.

**w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Zielonej  
w Świętochłowicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1, art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Świętochłowicach  
uchwała**

§ 1. 1. Na wniosek Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Lokalowej w Świętochłowicach Sp. z o.o. ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Zielonej w Świętochłowicach polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w ramach działek o numerach 3946/11 i 3946/10 w obrębie ewidencyjnym 0003 Świętochłowice.

2. Na wniosek Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Lokalowej w Świętochłowicach Sp. z o.o. ustala się lokalizację inwestycji towarzyszącej przy ul. Zielonej w Świętochłowicach polegającej na rozbudowie sieci / przyłączy: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci wodociągowej i ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, utworzeniu terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz budowie zjazdu publicznego, w ramach działek o numerach 3946/6, 3946/10, 3946/11, 3946/14 i 3947/12 w obrębie ewidencyjnym 0003 Świętochłowice.

§ 2. 1. Teren objęty inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą położony jest w dzielnicy Zgoda miasta Świętochłowice przy ul. Zielonej. Teren inwestycji mieszkaniowej stanowi działka nr 3946/11 oraz południowa część działki nr 3946/10. Teren inwestycji towarzyszącej mieści się w granicach działek o numerach 3946/6, 3946/10, 3946/11, 3946/14 i 3947/12.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla budynku mieszkalnego objętego inwestycją mieszkaniową ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną - 1600 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną - 1700 m<sup>2</sup>.

§ 4. Dla budynku mieszkalnego objętego inwestycją mieszkaniową ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną - 30;
- 2) maksymalną - 36.

§ 5. W ramach inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się powierzchni pod działalność handlową lub usługową.

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

- 1) teren objęty inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą obecnie jest niezabudowany;
- 2) w ramach inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej planuje się przeprowadzenie niwelacji terenu (likwidację istniejącej hałdy) oraz usunięcie części zadrzewienia, przy jednoczesnym zachowaniu możliwie jak największej ilości wartościowych drzew wraz z wykonaniem nasadzeń zastępczych;
- 2) planowana inwestycja mieszkaniowa obejmują budowę czterokondygnacyjnego niepodpiwniczonego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą - parkingami dla samochodów osobowych, ciągiem komunikacyjnym pieszym i pieszo-jezdnym, placem gospodarczym z wiatą śmietnikową oraz zagospodarowanymi terenami zielonymi, np. placem zabaw i siłownią plenerową;

3) planowana inwestycja towarzysząca obejmuje rozbudowę sieci / przyłączy: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci wodociągowej i ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, a także utworzenie terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz budowę zjazdu publicznego;

4) zjazd z ulicy Zielonej zaprojektowano w południowej części obszaru inwestycji.

2. Dla terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Wojska Polskiego, Śląskiej, ks. Tunkla i Ceramicznej w Świętochłowicach, uchwalony Uchwałą Nr IX/77/15 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 29 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 11 maja 2015 r., poz. 2672), w którym teren inwestycji przeznaczony jest głównie pod zabudowę usługową oraz częściowo pod tereny dróg publicznych klasy lokalnej lub zbiorczej.

3. Dla terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą obowiązuje zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice, uchwalona Uchwałą Nr L/393/21 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 25 listopada 2021 r., w którym teren inwestycji przeznaczony jest głównie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz częściowo pod zabudowę usługową komercyjną i tereny dróg publicznych - drogi układu podstawowego tranzytowego lub obsługowego oraz uzupełniającego obsługowego.

§ 7. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej z uzbrojeniem terenu:

1) planowana inwestycja znajduje się w sąsiedztwie terenów uzbrojonych umożliwiających rozbudowę istniejących sieci oraz budowę przyłączy dla projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

2) ustala się zasady powiązania inwestycji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej PE Ø160 mm zlokalizowanej wzdłuż ulicy Zielonej i Śląskiej - zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej określonymi przez Chorzowsko-Swiętochłowickie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;

b) odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej PE Ø600 mm (ko-0,6) zlokalizowanej po zachodniej stronie inwestycji w sąsiedztwie ul. Zielonej (na działce nr 3946/6) - zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci kanalizacyjnej określonymi przez Chorzowsko-Swiętochłowickie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej PE Ø600 mm (ko-0,6), zlokalizowanej po zachodniej stronie inwestycji w sąsiedztwie ul. Zielonej (na działce nr 3946/6), za pośrednictwem projektowanego na działce nr 3946/11 zbiornika retencyjnego - zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci kanalizacyjnej określonymi przez Chorzowsko-Swiętochłowickie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez budowę linii kablowej 1 kV (poza obszarem opracowania) do granicy działki nr 3946/11 przy ul. Zielonej - zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci określonymi przez Tauron Dystrybucja S.A.;

e) zaopatrzenie w c.o. i c.w.u. z istniejącej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej w rejonie ul. Śląskiej (poza obszarem opracowania) - zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci określonymi przez Tauron Ciepło S.A.;

f) przyłączenie do istniejącej sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w ul. Zielonej - zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci teletechnicznej określonymi przez Orange Polska S.A.;

g) nie przewiduje się przyłącza do sieci gazowej;

3) ustala się pośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Śląskiej, poprzez planowany zjazd z istniejącej drogi wewnętrznej - ulicy Zielonej, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej oraz o szerokości drogi nie mniejszej niż 6 m.

§ 8. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej:

1) określa się zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowania odpadów:

a) zapotrzebowanie na wodę do celów socjalno-bytowych - 14,4 m<sup>3</sup>/d;

- b) zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych - 20 dm<sup>3</sup>/s;
  - c) zapotrzebowanie na energię elektryczną - 153,3 kW;
  - d) zapotrzebowanie na energię ciepłą na potrzeby c.o. - 105 kW;
  - e) zapotrzebowanie na energię ciepłą na potrzeby c.w.u. - 20 kW;
  - f) odprowadzanie ścieków bytowych - 14,4 m<sup>3</sup>/d;
  - g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiornika retencyjnego, a następnie do kanalizacji ogólnospławnej, w łącznej ilości nieprzekraczającej 20 dm<sup>3</sup>/s;
  - h) zapotrzebowanie na inne media - instalacja telekomunikacyjna;
  - i) zapotrzebowanie na gaz: nie dotyczy;
  - j) w zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych ustala się nakaz realizacji minimum 1,5 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny;
  - k) na terenie inwestycji przewidziano miejsce do segregacji i gromadzenia odpadów komunalnych;
- 2) określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanego obiektu budowlanego, przedstawione w formie opisowej i graficznej:
- a) planowany budynek przeznaczono pod funkcję mieszkalną wielorodzinną;
  - b) budynek zlokalizowano w centralnej części obszaru opracowania; budynek zaprojektowano jako czterokondygnacyjny, niepodpiwniczony o dwóch segmentach A i B z dwoma wejściami - po jednym do każdego z segmentów; wejścia do budynku i parking z wiatą śmietnikową znajdują się od strony wschodniej; wjazd na działkę oraz dojścia piesze od strony południowej - ulicy Zielonej; od strony zachodniej zaprojektowano ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku i rekreacji lub sportu;
  - c) na parkingu przewidziano 55 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych; wiatą śmietnikową zlokalizowana będzie w północnej części parkingu;
  - d) sposób zagospodarowania terenu przedstawiony w formie graficznej stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - e) inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca będą realizowane w jednym etapie;
- 3) określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, a także dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:
- a) powierzchnię terenu inwestycji - 4950,45 m<sup>2</sup>;
  - b) powierzchnię zabudowy - maksymalnie 719,54 m<sup>2</sup>;
  - c) powierzchnię terenów utwardzonych - maksymalnie 2340,58 m<sup>2</sup>;
  - d) powierzchnię biologicznie czynną - 1890,33 m<sup>2</sup>;
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,56;
  - f) wysokość zabudowy - 13,4 m;
  - g) liczbę kondygnacji nadziemnych - 4,
  - h) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych - dach płaski ze spadkiem 1%,
  - i) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych - 55;
  - j) parametry techniczne przyłączy: wodociągowego, kanalizacji ogólnospławnej, elektroenergetycznego, ciepłowniczego oraz telekomunikacyjnego należy przyjąć zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwych gestorów sieci;
  - k) zjazd z ulicy Śląskiej należy wykonać zgodnie z uzgodnieniem lub zezwoleniem zarządcy drogi na lokalizację zjazdu;

l) inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca nie będą negatywnie oddziaływać na środowisko - nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) oraz nie wymagają decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

**§ 9. 1.** Wskazuje się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka nr 3946/11, obręb ewidencyjny 0003 Świętochłowice, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00015218/3;
- 2) działka nr 3946/10, obręb ewidencyjny 0003 Świętochłowice, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00015218/3.

2. Wskazuje się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją towarzyszącą:

- 1) działka nr 3946/6, obręb ewidencyjny 0003 Świętochłowice, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00015218/3;
- 2) działka nr 3946/10, obręb ewidencyjny 0003 Świętochłowice, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00015218/3;
- 3) działka nr 3946/11, obręb ewidencyjny 0003 Świętochłowice, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00015218/3;
- 4) działka nr 3946/14, obręb ewidencyjny 0003 Świętochłowice, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00015218/3;
- 5) działka nr 3947/12, obręb ewidencyjny 0003 Świętochłowice, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00012412/2.

**§ 10.** Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.).

**§ 11.** Wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.):

- 1) działka nr 3946/14, obręb ewidencyjny 0003 Świętochłowice, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00015218/3.

**§ 12.** Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) planowana inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca położone są poza obszarem objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.);
- 2) planowana inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca położone są poza obszarem objętym formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.).

**§ 13.** Określa się warunki wynikające z uwarunkowań geologiczno-górnictwa:

- 1) teren, na którym planowana jest inwestycja znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Pokój Wirek" wg Dodatku nr 2 do dokumentacji geologicznej złoża węgla kamiennego "Polska-Wirek" w kat. A, B, C1, C2, przyjętego zawiadomieniem Ministra Środowiska znak: DGiKGkzk-474-3/7924/12794/10/AW z dnia 12 marca 2010 r.;
- 2) na terenie planowanej inwestycji nie występują obszary objęte wyznaczonymi terenami górnictwa; wyżej wymienione złożo stanowiące własność górnictwa, nie jest obecnie objęte eksploatacją (brak obowiązujących koncesji w tym zakresie), jednak w przeszłości eksploatacja była prowadzona;

3) szczegółowych informacji na temat warunków geologiczno-górnicznych terenu może udzielić właściwy miejscowo organ nadzoru górniczego, tj. Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach;

**§ 14.** Planowana inwestycja mieszkaniowa spełnia warunki lokalizacji zdefiniowane w art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.) w zakresie:

- 1) pośredniego dostępu do drogi publicznej (ulicy Śląskiej) - planowany zjazd z drogi wewnętrznej (ulicy Zielonej), której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej oraz o szerokości drogi nie mniejszej niż 6 m;
- 2) dostępu do sieci wodociągowej - istniejąca sieć wodociągowa zlokalizowana wzdłuż ulicy Zielonej i Śląskiej,
- 3) dostępu do sieci kanalizacyjnej - istniejąca sieć kanalizacyjna zlokalizowana po zachodniej stronie inwestycji w sąsiedztwie ul. Zielonej (na działce nr 3946/6);
- 4) dostępu do sieci elektroenergetycznej - planowana budowa linii kablowej 1 kV (poza obszarem opracowania) do granicy działki nr 3946/11 przy ul. Zielonej;
- 5) odległości od przystanku komunikacyjnego - istniejący przystanek linii tramwajowej "Zgoda Skrzyżowanie" położony 400 m od inwestycji;
- 6) odległości od szkoły podstawowej - istniejąca Szkoła Podstawowa Nr 8 przy ul. Wiśniowej 9 położona 1400 m od inwestycji;
- 7) odległości od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu - istniejący Park Podgórze położony 400 m od inwestycji;

**§ 15.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - Zagospodarowanie terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą;
- 2) Załącznik Nr 2 - Charakterystyka zabudowy - wizualizacja 1;
- 3) Załącznik Nr 3 - Charakterystyka zabudowy - wizualizacja 2;
- 4) Załącznik Nr 4 - Charakterystyka zabudowy - wizualizacja 3.

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

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świętochłowice.

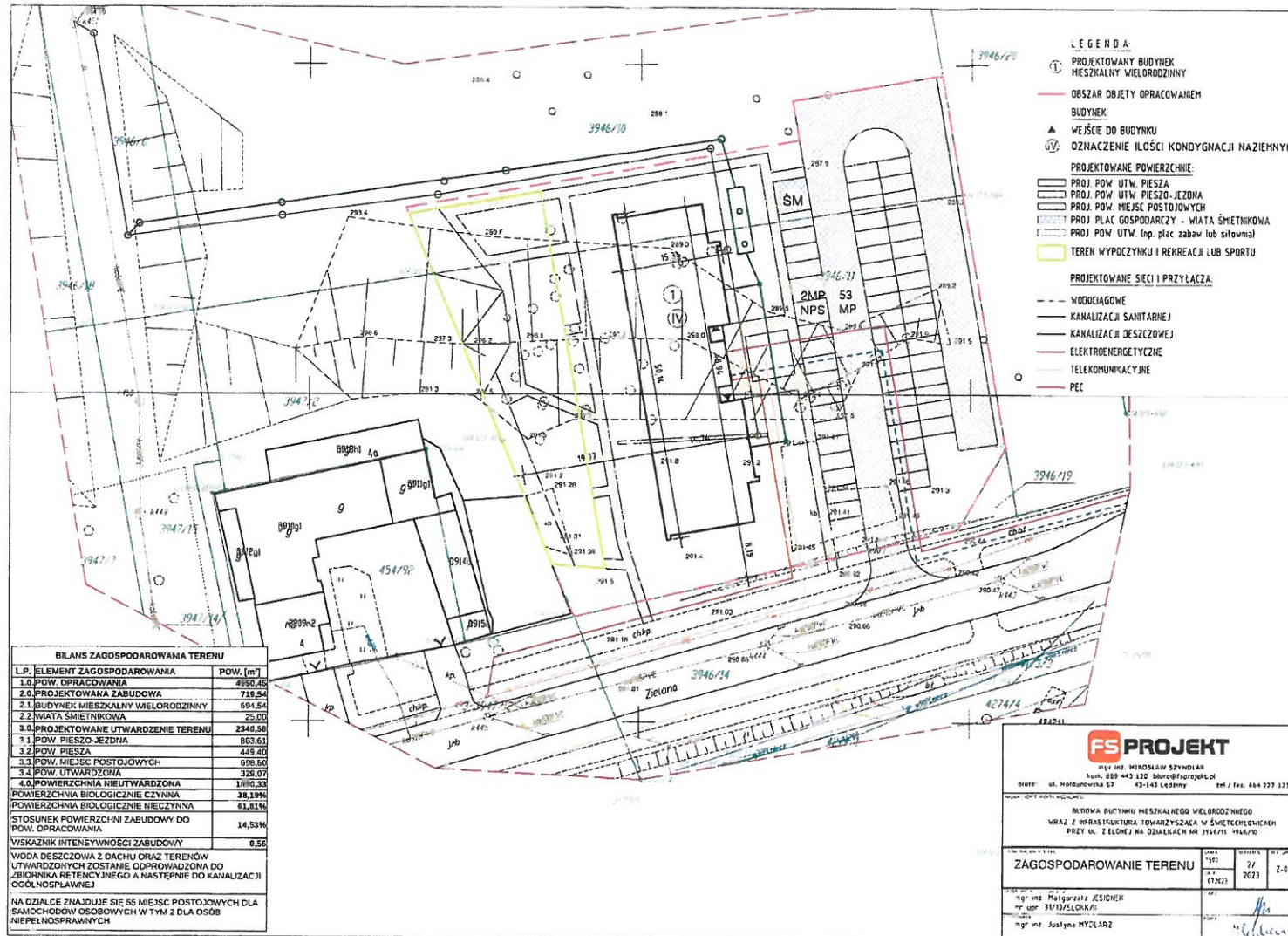
**§ 18.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 20.** Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji nie stała się ostateczna.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej  
w Świętochłowicach

**Bartosz Karcz**



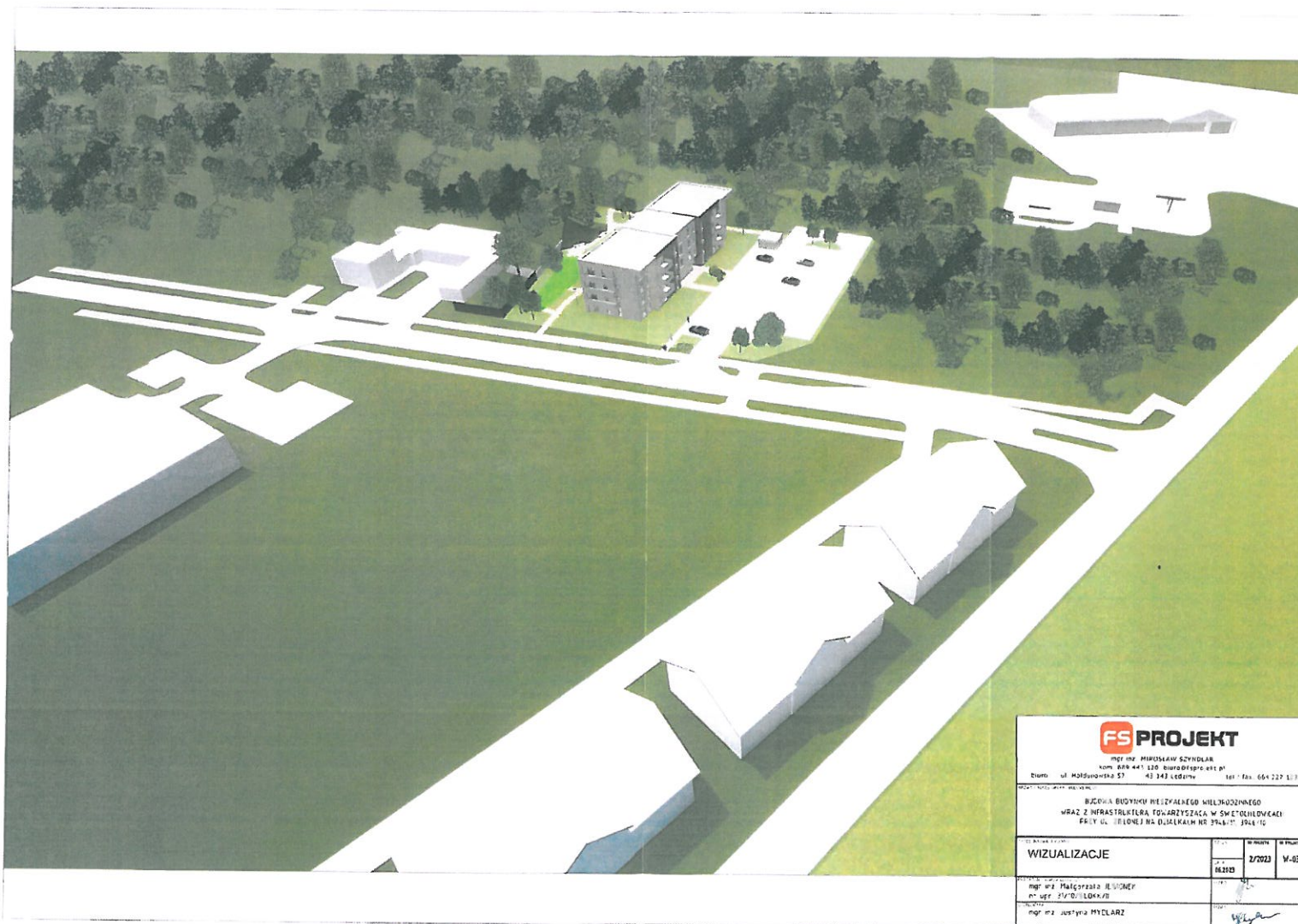


|   |                    |                  |                  |
|---|--------------------|------------------|------------------|
| <b>FS PROJEKT</b>   |                    |                  |                  |
| mgr inż. MICHAŁ SZYBIAK<br>ul. Wolności 57 43-143 Łęka 484 207 123  |                    |                  |                  |
| BUDWA BUDYNKU MIEZKALNEGO WŁODOSZNEGO<br>WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ W ŚWIĘTOCHŁOWICACH<br>KRYZ. W. ZIELONA NA ODKLEPACH NR 354b-11 344/10 |                    |                  |                  |
| WIZUALIZACJE  | DATA<br>16.09.23   | WYMIAR<br>2/2023 | W PLANIE<br>W 01 |
| mgr inż. Małgorzata JESIONEK<br>nr lpr. 3710/16KKR/1  | <i>[Signature]</i> |                  |                  |
| mgr inż. Justyna MYCLARZ  | <i>[Signature]</i> |                  |                  |



|   |  |                    |             |
|---|--|--------------------|-------------|
| <b>FS PROJEKT</b>   |  |                    |             |
| mgr inż. PIOTR SZYDŁAR<br>tel: 854 443 110   biuro@fsprojekt.pl<br>biuro: ul. Hołdunwica 57   43-143 Łęka M.   tel: fax: 864 227 123                      |  |                    |             |
| BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO<br>WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSTWA W ŚWIĘTOCHŁOWICACH<br>PRZY UL. DZIEDNEJ NA DZIAŁKACH NR 3946/11, 3946/12 |  |                    |             |
| WIZUALIZACJE  |  | DATA               | W. KW.      |
|   |  | 05.2023            | 2/2023 V-02 |
| mgr inż. Małgorzata JES-OWIA<br>nr upr. 3170/SŁON/21  |  | <i>[Signature]</i> |             |
| mgr inż. Justyna MYDŁARZ  |  | <i>[Signature]</i> |             |





**FS PROJEKT**  
mgr inż. MIROSŁAW SZYDLAR  
kom. 664 227 110 biuro@fsprojekt.pl  
ul. Młodocyna 57 43 343 Łódź tel. fax. 664 227 110

BIURO BUDOWNICTWA MIESZKANEGO WIELKOPOLSKIEGO  
WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ W ŚWIĘTOCHŁOWICACH  
FALY UL. POLNEJ NA DZIAŁKACH NR 354a/b/c/ 304a/b/c

| STADIUM      | DATA | WYKONANIE | W PLANIE |
|--------------|------|-----------|----------|
| WIZUALIZACJE | 2023 | 2/2023    | V-03     |

mgr inż. Małgorzata KLUCHEWICZ  
mgr inż. Justyna MYDLARZ

## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm., zwanej dalej specustawą mieszkaniową), w dniu 19 lipca 2023 r. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Lokalowej w Świętochłowicach Sp. z o.o. (zwane dalej inwestorem) złożyło wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Zielonej w Świętochłowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (w ramach działek o numerach 3946/11 i 3946/10) oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Zielonej w Świętochłowicach, polegającej na rozbudowie sieci / przyłączy: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci wodociągowej i ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, utworzeniu terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz budowie zjazdu publicznego (w ramach działek o numerach 3946/6, 3946/10, 3946/11, 3946/14 i 3947/12). Wniosek ten był niekompletny, dlatego pismem z dnia 21 lipca 2023 r. wezwano inwestora do usunięcia braków formalnych, zgodnie z art. 7 ust. 9 specustawy mieszkaniowej. Po uzupełnieniu przez inwestora wskazanych braków w dniu 7 sierpnia 2023 r. wszczęto procedowanie wniosku zgodnie z przepisami określonymi w art. 7 ust. 12 specustawy mieszkaniowej.

W dniu 10 sierpnia 2023 r. wniosek opublikowano na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Świętochłowicach wraz z informacją o możliwości składania uwag do wniosku w terminie 21 dni od daty publikacji, tj. do dnia 31 sierpnia 2023 r. Informacja została dodatkowo zamieszczona na stronie internetowej urzędu. W odpowiedzi na opublikowany wniosek nie wpłynęły żadne uwagi. Jednocześnie w dniu 10 sierpnia 2023 r. Prezydent Miasta Świętochłowice wystąpił o opinie i uzgodnienia, o których mowa w art. 7 ust. 12 i 14 specustawy mieszkaniowej. Wniosek uzyskał wymagane przepisami uzgodnienia i opinie.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna nie zajęła stanowiska w sprawie i nie przedłożyła stosownej opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia, co w świetle art. 7 ust. 13 specustawy mieszkaniowej uznano za brak zastrzeżeń.

Teren objęty inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą położony jest w dzielnicy Zgoda miasta Świętochłowice przy ul. Zielonej. Planowana inwestycja mieszkaniowa obejmuje budowę czterokondygnacyjnego niepodpiwniczonego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą - parkingami dla samochodów osobowych, ciągiem komunikacyjnym pieszym i pieszozjezdnym, placem gospodarczym z wiatą śmietnikową oraz zagospodarowanymi terenami zielonymi, np. placem zabaw i siłownią plenerową. Planowana inwestycja towarzysząca obejmuje rozbudowę sieci / przyłączy: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci wodociągowej i ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, a także utworzenie terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz budowę zjazdu publicznego z ulicy Zielonej.

Dla terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Wojska Polskiego, Śląskiej, ks. Tunkla i Ceramicznej w Świętochłowicach, uchwalony Uchwałą Nr IX/77/15 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 29 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 11 maja 2015 r., poz. 2672), w którym teren inwestycji przeznaczony jest głównie pod zabudowę usługową oraz częściowo pod tereny dróg publicznych klasy lokalnej lub zbiorczej. Na podstawie art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej, inwestycję mieszkaniową oraz inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dla terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą obowiązuje zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice, uchwalona Uchwałą Nr L/393/21 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 25 listopada 2021 r., w którym teren inwestycji przeznaczony jest głównie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz częściowo pod zabudowę usługową komercyjną i tereny dróg publicznych - drogi układu podstawowego tranzytowego lub obsługowego oraz uzupełniającego obsługowego. W związku z powyższym stwierdza się, że planowana inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca nie są sprzeczne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej, Prezydent Miasta Świętochłowice przedkłada Radzie Miejskiej w Świętochłowicach projekt uchwały, której integralną częścią są załączniki określające granice, sposób zagospodarowania i charakterystykę zabudowy terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą, wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. Z uwagi na obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym terenie, wraz z projektem uchwały przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Biorąc pod uwagę spełnienie przez inwestora wymogów określonych w specustawie mieszkaniowej, jak również fakt, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji stanowi odpowiedź na rosnące zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, możliwe było przygotowanie projektu uchwały zezwalającej na lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej.