

PREZYDENT MIASTA CHORZÓW

Rynek 1, 41-500 Chorzów
tel: 324 165 000, e-mail: urząd@chorzow.eu

Nr rejestru organu AB-II.6733.2.2.2025.MG | 12

Chorzów, 27.03.2025 r.

DRUK Nr 199

**Sz. Pani Katarzyna Sudoł
Przewodnicząca Rady
Miasta Chorzów
w miejscu**

dotyczy: projektu uchwały w sprawie odmowy lokalizacji inwestycji mieszkaniowej - Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ulicach Odrzańskiej, Piekarskiej i Leśnej w Chorzowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) przedstawiam Radzie Miasta Chorzów przyjęty projekt uchwały w sprawie odmowy lokalizacji inwestycji mieszkaniowej - Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ulicach Odrzańskiej, Piekarskiej i Leśnej w Chorzowie.

Załączony projekt uchwały został sporządzony zgodnie na podstawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej - Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ulicach Odrzańskiej, Piekarskiej i Leśnej w Chorzowie oraz zgodnie z procedurą wymaganą przepisami szczególnymi.

Prtezydent Miasta Chorzów

/-/ Szymon Michałek

uchwałę parafował(a):

Ewelina Bednarz-Jurczak – Radca Prawny

uchwałę przygotował:

mgr inż. arch. Adam Szeja – Dyrektor Wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej

Projekt

z dnia 25 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CHORZÓW**

z dnia 2025 r.

**w sprawie odmowy lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie położonym w rejonie
ul. Odrzańskiej, Piekarskiej i Leśnej w Chorzowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) w związku z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195)

**Rada Miasta Chorzów
uchwała**

§ 1.

Odmawia się lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Odrzańskiej, Piekarskiej i Leśnej w Chorzowie, na terenie następujących nieruchomości gruntowych:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 4415/253, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00019238/7;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 970/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00003599/0.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

§ 4.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

RADCA PRAWNY

/- Eweliona Bednarz - Jurczak

Uzasadnienie

Uchwałę przygotowano na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową, może za pośrednictwem Prezydenta Miasta wystąpić do właściwej miejscowo Rady Miasta z wnioskiem, a Rada Miasta, zgodnie z art. 7 ust 4 w/w ustawy, podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W dniu 13 lutego 2025 roku do Urzędu Miasta wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 4415/253 i 970/10 położonych w rejonie ul. Odrzańskiej, Piekarskiej i Leśnej w Chorzowie. Wniosek był kompletny. Do wniosku załączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną uzasadniającą rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej.

Teren objęty planowaną inwestycją stanowi nieruchomość o powierzchni 2506 m². Teren obecnie jest zabudowany budynkami przemysłowymi, budynkiem niemieszkalnym oraz obiektami oznaczonymi jako inne budowle. Na działce znajdują się sieci (kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna). Pozostały teren porośnięty jest nieuporządkowaną roślinnością.

Inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

W ramach przedsięwzięcia planowana jest budowa przyłączy do istniejących sieci zlokalizowanych w pasie drogowym istniejących dróg (ul. Odrzańskiej, Piekarskiej, Leśnej): kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej i gazowej oraz szczelnego zbiornika na wody opadowe i roztopowe.

Planuje się nasadzenia zieleni.

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej na przedmiotowych terenach stanowi odpowiedź na rosnące zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową na terenie miasta Chorzów. Inwestycja stanowi kontynuację zabudowy mieszkaniowej istniejącej po przeciwnej stronie ul. Odrzańskiej.

Realizacja takiej inwestycji w trybie przywołanej powyżej ustawy wymaga przygotowania przez inwestora kompletnego wniosku spełniającego określone w ustawie wymogi i przeprowadzenia skróconej procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień. Wymagane czynności i procedury zostały spełnione i wniosek może być przedłożony Radzie Miasta do rozpatrzenia.

Działka objęta jest miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów, uchwalonym uchwałą Nr XXII/430/2004 Rady Miasta Chorzów z dnia 1 lipca 2004 r. (t.j. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021 r. poz. 1100 z późn. zm.), w którym teren inwestycji oznaczony jest symbolem - P/P,G i przeznaczony jako tereny produkcyjne.

Na podstawie art. 5 ust. 1 i 2 ustawy, inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Przepis ten stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej spełnia te warunki.

Na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jest ona zgodna z planem ogólnym gminy lub na podstawie przepisów przejściowych nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Obowiązujące dla Miasta Chorzów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XIX/247/00 Rady Miejskiej w Chorzowie z dnia 20 stycznia

2000 r., zmienione uchwałą Nr LI/978/10 Rady Miasta Chorzów z dnia 26 sierpnia 2010 r., zmienione uchwałą Nr XIX/308/12 Rady Miasta Chorzów z dnia 29 marca 2012 r., zmienione uchwałą Nr XXIV/461/16 Rady Miasta Chorzów z dnia 14 lipca 2016 r., zmienione uchwałą Nr XLIII/707/2021 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 listopada 2021 r.:

- proponowana jest realizacja zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- nie planuje ani nie zakazuje zabudowy na wnioskowanym terenie,
- wskazuje na niewystarczającą liczbę mieszkań,
- ustala realizację nowego budownictwa mieszkaniowego na terenach czystych ekologicznie, dobrze skomunikowanych i korzystnie usytuowanych, z zapewnieniem uzbrojenia oraz w miejscach wyburzeń,
- w kierunkach rozwoju infrastruktury technicznej wskazuje potrzeby dozbrojenia terenu w sieci centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne.

W związku z powyższym stwierdza się, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chorzów.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest lokalizowana na terenach, o których mowa w art. 5 ustawy – t.j. na terenach:

- podlegających odmowie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych,
- otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządziła osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej spełniając tym samym wymóg art. 6 ust. 4 ustawy.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy Prezydent Miasta przedkłada Radzie Miasta projekt uchwały z załącznikami wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

W związku z faktem, że dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko sporządzone dla potrzeb tego planu.

Dokumenty stanowiące załącznik do uzasadnienia uchwały:

- 1.uwagi złożone w wyniku zamieszczenia wniosku na stronie BIP,
- 2.opinie uzyskane od organów w wyniku przesłanego powiadomienia,
- 3.uzgodnienia wniosku przez organy uzyskane w wyniku pisemnego wystąpienia,
- 4.opracowanie ekofizjograficzne,
- 5.prognoza oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę wymogi ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i ich spełnienie przez inwestora w złożonym wniosku, 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 i przedstawienie go Radzie Miasta do rozpatrzenia.

Zaznaczyć należy, że:

- dla planowanej inwestycji Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach wydał negatywną opinię z uwagi na brak zawarcia we wniosku informacji na temat wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, lub innych alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę wraz ze wskazaniem ich parametrów technicznych;
- Wydział Usług Komunalnych i Ekologii informuje, że projektowany budynek będzie nie tylko położony na terenie przeznaczonym pod działalność przemysłową, ale znajdować się będzie w sąsiedztwie intensywnie działających terenów przemysłowych (tereny dawnej „Huty Batory”, na których działalność prowadzą różne podmioty branży hutniczej. Jest to działalność uciążliwa ze

względu na emisję hałasu oraz drgań, na które skarżą się mieszkańcy istniejących w tym rejonie budynków mieszkalnych. Wszelkie możliwe zabezpieczenia obiektu (przyszłych mieszkańców) przed hałasem i drganiami powinny być przewidziane już w projekcie budowlanym;

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach informuje o możliwości występowania w obrębie istniejącej zieleni siedlisk – gniazd i dziupli – gatunków ptaków objętych ochroną gatunkową, ewentualna wycinka zieleni wynikająca z realizacji inwestycji wpłynąć może na zmniejszenie liczby potencjalnych miejsc gniazdowania ptaków.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy, Rada Miasta podejmuje uchwałę o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.