

## **PREZYDENT MIASTA CHORZÓW**

Rynek 1, 41-500 Chorzów  
tel: 324 165 334, e-mail: pb@chorzow.eu

Nr rejestru organu PB-II.6733.2.5.2025.MG | 11

Chorzów, dnia 09.12.2025 r.

### **Druk Nr 323**

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

**dotyczy:** projektu uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej - "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Chorzowie przy ul. Piekarskiej i Leśnej (...)"

Na podstawie art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) przedstawiam Radzie Miasta Chorzów projekt uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej - "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Chorzowie przy ul. Piekarskiej i Leśnej (...)".

Załączony projekt uchwały został sporządzony zgodnie z z procedurą wymaganą ustawą z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

**Prezydent Miasta Chorzów  
/-/ Szymon Michałek**

**uchwałę parafował(a):** Aneta Domagała – Radca Prawny

**uchwałę przygotował:** dr Michał Lorbiecki – Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego i Budownictwa

**Projekt**

z dnia 8 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA CHORZÓW**

z dnia ..... 2025 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz.1153) 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.) 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 2024 r. poz.195 z późn. zm.)

**Rada Miasta Chorzów  
uchwała**

**§ 1.**

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

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 860/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00048586/3;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 862/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00048586/3;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 863/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00048586/3;
- 4) działka o numerze ewidencyjnym 985/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00048586/3.

**§ 2.**

Teren objęty inwestycją znajduje się w granicach Miasta Chorzów w rejonie ul. Piekarskiej i Leśnej, a jego granice określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Dla budynku mieszkalnego ustala się powierzchnię użytkową mieszkań (PUM):

- 1) minimalną – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną – 5500 m<sup>2</sup>.

**§ 4.**

Dla inwestycji, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 50;
- 2) maksymalną – 100.

## § 5.

1. Na parterze budynku mieszkalnego przewiduje się przeznaczenie powierzchni na działalność handlową lub usługową w ilości nie mniej niż 5% i nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

2. Nie przewiduje się prowadzenia działalności handlowej lub usługowej na terenie objętym inwestycją poza bryłą budynku mieszkalnego.

## § 6.

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

1) Teren, na którym planowana jest lokalizacja inwestycji mieszkaniowej znajduje się na obszarze niezabudowanym. Na działkach znajdują się sieci instalacji gazowej, elektrycznej oraz wodociągowej, kanalizacji deszczowej oraz elektroenergetycznej. Na działce znajduje się nieuporządkowana zieleń oraz częściowo zarośnięta utwardzona droga wewnętrzna i utwardzony plac. Teren znajduje się na obszarze niegdyś zabudowanym budynkami przemysłowymi oraz budynkiem niemieszkalnym;

2) W związku z planowaną inwestycją istniejące zabudowania i tereny utwardzone przeznaczone są do rozbiórki. Instalacje infrastruktury technicznej zlokalizowane na działce kolidujące z planowaną inwestycją przeznaczone są do rozbiórki lub przebudowy. Projektowane zamierzenie powoduje zmianę dotychczasowego sposobu użytkowania terenu przemysłowego wprowadzając na teren opracowania funkcję mieszkaniową z lokalami handlowymi i usługowymi;

3) Planowana jest budowa budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym w bryle budynku, budowa nowej, niezbędnej infrastruktury technicznej, utwardzeń, dojazdów i dojazdów oraz naziemnych miejsc postojowych. Nowe zagospodarowanie terenu przewiduje tereny zielone z powierzchnią biologicznie czynną, w tym tereny wypoczynku i rekreacji z placem zabaw oraz infrastrukturą techniczną;

4) Planowana jest budowa przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznego i gazowego z sieci istniejących w ul. Leśnej, ul. Piekarskiej i ul. Wieniawskiego;

5) Zjazd na teren inwestycji planowany jest od strony ul. Piekarskiej i ul. Leśnej.

2. Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów, uchwalony 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.

## § 7.

Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1) Inwestycja znajduje się w sąsiedztwie ul. Piekarskiej i ul. Leśnej oraz istniejących w ulicach i na terenie inwestycji sieci;

2) Ustala się zasady powiązania inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Leśnej,

b) odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Leśnej,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do szczelnego zbiornika na wody opadowe i roztopowe z wykorzystaniem do celów własnych. Nadmiar wód opadowych i roztopowych należy przetransportować do miejskiej oczyszczalni ścieków,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej na terenie inwestycji, przyłączy do skrzynki na podstawie innych przepisów szczególnych i warunków gestora sieci,

e) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci w ul. Wieniawskiego;

3) Dopuszcza się przekładki istniejących sieci oraz wykonanie nowych sieci wraz z przyłączami do projektowanych budynków;

4) Ustala się dostęp do drogi publicznej przez projektowany zjazd z ul. Piekarskiej oraz po przebudowie przez istniejący zjazd z ul. Leśną.

## § 8.

1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1) Określenie średniego zapotrzebowania na media:

a) Woda na cele bytowe: max. 60,0 m<sup>3</sup>/dobę,

b) Woda na cele przeciwpożarowe: max. 3l/s,

c) ścieki socjalno-bytowe: max. 60,0 m<sup>3</sup>/dobę,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: max. 100,0 m<sup>3</sup>/s do projektowanego szczelnego zbiornika,

e) energia elektryczna: max. 545,0 kW,

f) gaz: max. 297 m<sup>3</sup>/h;

2) W zakresie zagospodarowania odpadów:

a) pomieszczenia w bryle budynku,

b) gromadzone odpady muszą być systematycznie wywożone przez uprawnionych do tego przedsiębiorców na zasadach obowiązujących w Mieście Chorzów;

3) Nakaz realizacji:

a) minimum 1,25 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na jeden lokal mieszkalny,

b) minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde rozpoczęte 70 m<sup>2</sup> powierzchni lokali usługowych i handlowych,

c) miejsca postojowe sytuowane w bryle budynku,

d) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych na terenie.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy, określone na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały:

1) budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami wraz z wbudowanym garażem;

2) układ komunikacji wewnętrznej (drogi, chodniki, parkingi);

3) elementy małej architektury;

4) place zabaw;

5) ogrodzenia;

6) zagospodarowanie terenu z wprowadzeniem zieleni urządzonej;

7) budowa nowego zjazdu z istniejącej drogi publicznej (ul. Piekarskiej);

8) instalacje i przyłącza niezbędne do funkcjonowania budynku;

9) nasadzenia drzew i krzewów.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

1) powierzchnia terenu inwestycji: 4944,00 m<sup>2</sup>;

2) powierzchnia zabudowy: od 25% do 35% powierzchni terenu inwestycji;

3) powierzchnia utwardzona max. 60% powierzchni terenu inwestycji;

4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 25% powierzchni terenu inwestycji;

5) powierzchnia wypoczynku i rekreacji: nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej;

6) powierzchnia użytkowa mieszkańców: od 2000 m<sup>2</sup> do 5500 m<sup>2</sup>;

7) liczba mieszkań: od 50 do 100;

8) liczba mieszkańców: od 72 do 197;

9) wysokość zabudowy:

- a) minimalnej wysokości nie określa się - budynek posiada układ schodkowy/tarasowy,
- b) max. 25,0 m;
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych: 7;
- 11) liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 12) kształt dachu: dach płaski o nachyleniu od 1° do 12°;
- 13) liczba miejsc parkingowych:
  - a) min. 1,25 miejsca parkingowego dla samochodu osobowego na lokal mieszkalny,
  - b) min. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde rozpoczęte 70 m<sup>2</sup> powierzchni lokali usługowych i handlowych.
- 4. Inwestycja realizowana będzie w jednym etapie.
- 5. Planowany budynek wraz z niezbędną infrastrukturą nie będzie negatywnie oddziaływał na środowisko.
- 6. Ustala obowiązek nasadzeń drzew i krzewów.

### **§ 9.**

Inwestycja spełnia warunki wynikające z art.17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz.1538 z późn. zm.) w zakresie:

- 1) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej przez planowany zjazd z ul. Piekarskiej oraz przez istniejący zjazd z ul. Leśnej na drogę wewnętrzną;
- 2) dostępu do sieci wodociągowej – z sieci istniejącej w ul. Leśnej;
- 3) dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Leśnej;
- 4) dostępu do sieci kanalizacji deszczowej – brak; wody deszczowe odprowadzone do projektowanego szczelnego zbiornika;
- 5) dostępu do sieci elektroenergetycznej – z projektowanej skrzynki i urządzeń na działce inwestora; lokalizacja skrzynki i jej przyłączenia do sieci na podstawie ustaleń z gestorem sieci;
- 6) odległości od przystanku komunikacyjnego – istniejący przystanek przy ul. Armii Krajowej;
- 7) odległości od szkoły podstawowej – Szkoła Podstawowa nr 37 przy ul. Ratuszowej 20;
- 8) odległości od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu: przyległy do terenu inwestycji teren przy ul. Odrzańskiej i Leśnej wyposażony w boisko sportowe, plac zabaw oraz zieleń.

### **§ 10.**

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

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 860/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00048586/3;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 862/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00048586/3;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 863/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00048586/3;
- 4) działka o numerze ewidencyjnym 985/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00048586/3.

### **§ 11.**

Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

## § 12.

Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 4094/253, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00003394/3;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 4101/254, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00006385/8;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 566/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00025565/3;
- 4) działka o numerze ewidencyjnym 563/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00025565/3;
- 5) działka o numerze ewidencyjnym 669/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00007493/5;
- 6) działka o numerze ewidencyjnym 984/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00006102/1;
- 7) działka o numerze ewidencyjnym 969/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00006102/1;
- 8) działka o numerze ewidencyjnym 569/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00007493/1;
- 9) działka o numerze ewidencyjnym 4275/253, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00003394/3;
- 10) działka o numerze ewidencyjnym 5089/253, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00000224/0;
- 11) działka o numerze ewidencyjnym 4093/253, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00006385/8;
- 12) działka o numerze ewidencyjnym 4455/254, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00013348;
- 13) działka o numerze ewidencyjnym 4090/254, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00006385/83;
- 14) działka o numerze ewidencyjnym 4214/254, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00006385/83;
- 15) działka o numerze ewidencyjnym 4084/254, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00006385/83;
- 16) działka o numerze ewidencyjnym 4093/253, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00006385/83.

## § 13.

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską;
- 2) Należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1080 z późn. zm.);
- 3) Należy uwzględnić przepisy wynikające z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz.1839 z późn. zm.);
- 4) Należy uwzględnić wymogi wynikające z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. z 2016 r. poz.1395 z późn. zm.);

5) Należy uwzględnić wymogi § 11 wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);

6) Należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.1478 z późn. zm.);

7) Należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz.960 z późn. zm.).

#### **§ 14.**

Warunki wynikające z uwarunkowań geologiczno - górniczych:

1) Przedmiotowy teren jest usytuowany w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Kleofas”;

2) Przedmiotowy teren jest usytuowany w granicach byłego terenu górniczego zlikwidowanej KWK „Polska” w Świętochłowicach;

3) Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić potrzebę zabezpieczenia obiektów przed skutkami eksploatacji górniczej w oparciu o informację o warunkach górniczo-geologicznych, opinię geotechniczną oraz dokumentację geologiczno-inżynierską.

#### **§ 15.**

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

#### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

#### **§ 17.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

#### **§ 18.**

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**RADCA PRAWNY**

**/-/ Aneta Domagała**

Załącznik nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Chorzów  
z dnia ..... 2025 r.  
[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Chorzów  
z dnia ..... 2025 r.  
[Zalacznik2.pdf](#)



## 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 z późn. zm.) 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.).

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących 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 29 października 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 860/10, 862/10, 863/10 i 985/10 położonych w rejonie ul., 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 4944 m<sup>2</sup>. Teren obecnie jest niezabudowany i częściowo utwardzony. Na działce znajdują się czynne i nieczynne 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. Piekarskiej, Leśnej, Wieniawskiego): kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, teletechnicznej i gazowej, do projektowanej skrzynki z istniejącej sieci elektroenergetycznej 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 planowanej na podstawie uchwały nr XVII/191/2025 Rady Miasta Chorzów z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie położonym w rejonie ul. Odrzańskiej, Piekarskiej i Leśnej w Chorzowie.

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 powyższej 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 utulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnie zagrożenia powodzią. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej spełnia te warunki.

Na podstawie art. 5 ust. 3 powyższej 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.

W obowiązującym 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 dobrożenia terenu w sieci centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, telekomunikacyjnej.

Teren inwestycji w przeszłości był wykorzystywany jako tereny produkcyjne. W związku z art. 70 oraz na podstawie art. 5 pkt 4 powyższej ustawy stwierdza się, że warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystane jako tereny produkcyjne. Teren opracowania nie jest objęty obowiązującym planem ogólnym gminy.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest lokalizowana na terenach, o których mowa w art. 5 powyższej 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 powyższej.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 powyższej 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.