

## **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 | 13

Chorzów, dnia 09.12.2025 r.

### **Druk Nr 324**

### **Sz. Pani Katarzyna Sudół Przewodnicząca Rady Miasta Chorzów w miejscu**

**dotyczy:** projektu uchwały w sprawie odmowy 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 odmowy 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):**  
**uchwałę przygotował:**

Aneta Domagała – Radca Prawny  
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 odmowy lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie położonym w rejonie  
ul. 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 2025 r. poz.1153) 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 z późn. zm.)

**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. Piekarskiej i Leśnej w Chorzowie, na terenie następujących nieruchomości gruntowych:

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

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3.**

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**RADCA PRAWNY**

***/-/ Jarosław Haberka***

## 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 nieruchomości 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 XVI/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 powyższej ustawy.

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.

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 hydrantów

zewnętrznych przeciwpożarowych, stanowiących zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru lub innych alternatywnych źródeł 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 obecnie uskarżają 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;

- Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Katowicach wydał opinię negatywną z uwagi na możliwe ponadnormatywne działanie czynników środowiskowych takich jak np.: hałas, pył, promieniowanie, wibracje, czynniki chemiczne i mikrobiologiczne, odory, co może stanowić zagrożenie dla ich zdrowia przyszłych mieszkańców. Inwestycja zlokalizowana jest na terenach produkcyjnych. Od strony zachodniej i południowej zlokalizowane są zakłady produkcyjne. Na obszarach zabudowy przemysłowej nie obowiązują standardy jakości środowiska, określone ze względu na ochronę zdrowia ludzi dla miejsc ich stałego zamieszkania i przebywania. Takie sąsiedztwo może prowadzić do powstania konfliktów społecznych. Ponadto usytuowanie zabudowy związanej ze stałym pobytom ludzi w bezpośrednim sąsiedztwie działalności produkcyjnej, kłóci się z zasadą zachowania ładu przestrzennego, zgodnie z którą ukształtowanie przestrzeni powinno tworzyć harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są Zakłady prefabrykacji rur przy ulicy Leśnej 28 oraz na południowym zachodzie Walcownia Blach Batory i produkcja wyrobów obrabianych maszynowo Elektror Airsystems Sp. z o.o.. W odległości 260m na północ przebiega linia kolejowa (trasa Katowice – Gliwice). Na mapach imisyjnych hałasu z roku 2022 można zauważyć na przedmiotowym terenie wysokie wartości hałasu od ok. 60 do 69 dB - pochodzenia drogowego, kolejowego (szynowego) oraz na południu hałas przemysłowy o znacznym natężeniu – powyżej 75 dB;

- do tut. Organu wpłynął wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w sprawie „Budowy zakładu produkcji materiałów wysokoenergetycznych (...)” na terenie działek nr 1139/2, 850/2 przy ul. Leśnej położonych w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem o lokalizację inwestycji mieszkaniowej. Obecnie jest prowadzone postępowanie w tej sprawie. Dla planowanej inwestycji została już wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Teren działek nr 1139/2, 850/2 jest dedykowany dla budowy zakładu produkcyjnego. Inwestycja może mieć wpływ na tereny sąsiednie w tym te objęte wnioskiem o lokalizację inwestycji mieszkaniowej.

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