

## **PREZYDENT MIASTA CHORZÓW**

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

Nr rejestru organu PB-II.6733.2.6.2025.MG | 13

Chorzów, dnia 09.12.2025 r.

### **Druk Nr 326**

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

**dotyczy:** projektu uchwały w sprawie odmowy lokalizacji inwestycji mieszkaniowej - "Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie położonym w Chorzowie przy ul. Żółkiewskiego (...)".

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 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie położonym w Chorzowie przy ul. Żółkiewskiego (...)".

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

**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. Żółkiewskiego 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.1553) 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 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Żółkiewskiego w Chorzowie, na terenie następującej nieruchomości gruntowej - działka o numerze ewidencyjnym 1689/22, obręb 0003, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00012677/7.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3.**

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**RADCA PRAWNY**

***/-/ Aneta Domagała***

## 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 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 1689/22 położonej w rejonie ul. Żółkiewskiego w Chorzowie. Wniosek był kompletny. Do wniosku załączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną uzasadniającą rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej.

Teren objęty planowaną inwestycją stanowi nieruchomości o powierzchni 5124 m<sup>2</sup>. Teren obecnie jest zabudowany budynkiem handlowym, innymi budynkami niemieszkalnymi i wiatami. Na działce znajdują się czynne i nieczynne sieci (kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna). Pozostały teren w całości jest utwardzony.

Inwestycja polegać będzie na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

W ramach przedsięwzięcia planowana jest budowa przyłączy do istniejących sieci zlokalizowanych w pasie drogowym istniejącej drogi (ul. Kaliny): 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 istniejącej przy ul. Kochłowskiej i Kaliny w Chorzowie oraz nowej zabudowy mieszkaniowej realizowanej przy granicy miasta na terenie Świętochłowic.

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 otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego 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 dozbrojenia terenu w sieci centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne.

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;

- w ocenie Śląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Katowicach prace planowane w ramach budowy budynku mieszkalnego, w tym wykopy pod garaż podziemny mogą spowodować przedostanie się odcieków z hałdy do gruntów na przedmiotowym terenie. Inwestycja wymaga przeanalizowania wpływu terenu hałdy i stawu „Kalina” zlokalizowanego na terenie miasta Świętochłowic na przedmiotową inwestycję oraz przedstawienia badań chemicznych gruntu na terenie przewidzianym pod zabudowę mieszkaniową.

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