



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 7 maja 2025 r.

Poz. 3084

UCHWAŁA 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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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.) 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)

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. 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. Teren objęty inwestycją znajduje się w granicach Miasta Chorzów w rejonie ul. Odrzańskiej, 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 – 1500 m²;
- 2) maksymalną – 3500 m².

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

- 1) minimalną – 30;
- 2) maksymalną – 65.

§ 5. Nie przewiduje się prowadzenia działalności handlowej lub usługowej w budynku mieszkalnym oraz na terenie objętym inwestycją.

§ 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 dawnego oddziału Kuźni Batory z głównym budynkiem hali, garażu ciągników i magazynu butli z tlenem oraz

spawalni. Jest zabudowany budynkami przemysłowymi, budynkiem niemieszkalnym oraz obiektami oznaczonymi jako inne budowle. Na działkach znajdują się sieci kanalizacyjne, wodociągowe, gazowe oraz elektroenergetyczne. Pozostała część działek to teren biologicznie czynny oraz utwardzenia, drogi wewnętrzne i dojścia. Działka częściowo porośnięta roślinnością nieuporządkowaną;

- 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;
- 3) Planowana jest budowa budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym i naziemnym 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. Odrzańskiej;
- 5) Zjazd na teren planowany jest od strony ul. Odrzańskiej.

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. Odrzańskiej, ul. Piekarskiej i ul. Leśnej oraz istniejących 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 kanalizacyjnej w ul. Piekarskiej,
 - 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 istniejącej sieci w ul. Piekarskiej, ul. Odrzańskiej lub ul. Leśnej,
 - e) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci w ul. Odrzańskiej;
- 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. Odrzańskiej oraz poprzez istniejący zjazd z ul. Leśnej i drogę wewnętrzną.

§ 8. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) Określenie średniego zapotrzebowania na media:
 - a) woda: max. 40,0 m³/dobę,
 - b) ścieki socjalno-bytowe: max. 40,0 m³/dobę,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: max. 50,0 m³/s do projektowanego szczelnego zbiornika,
 - d) energia elektryczna: max. 350,0 kW,
 - e) gaz: max. 220 m³/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 1,5 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na jedno mieszkanie,
- b) miejsca postojowe sytuowane w bryle budynku,
- c) 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 wraz z wbudowanym garażem wielostanowiskowym;
- 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. Odrzańskiej);
- 8) instalacje i przyłącza niezbędne do funkcjonowania budynku;
- 9) nasadzenia drzew i krzewów.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnia terenu inwestycji: 2506,00 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy: od 42,6% do 45% powierzchni terenu inwestycji;
- 3) powierzchnia utwardzona max. 60% powierzchni terenu inwestycji;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna (również na stropie garażu): min. 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 5) powierzchnia wypoczynku i rekreacji: nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1500 m² do 3500 m²;
- 7) planowana liczba mieszkań: od 30 do 65;
- 8) planowana liczba mieszkańców: max. 125;
- 9) planowana wysokość zabudowy: od 19,2 m do 23,0 m;
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych: 6;
- 11) liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 12) kształt dachu: dach płaski o nachyleniu od 1° do 12°;
- 13) liczba miejsc parkingowych min. 1,5 miejsca parkingowego dla samochodu osobowego na mieszkanie.

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 2024 r. poz. 195 z późn. zm.) w zakresie:

- 1) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej przez planowany zjazd z ul. Odrzańskiej 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. Piekarskiej;
- 4) dostępu do cieci kanalizacji deszczowej – brak; wody deszczowe odprowadzone do projektowanego szczelnego zbiornika;
- 5) dostępu do sieci elektroenergetycznej – z istniejącej sieci energetycznej w ciągu ul. Piekarskiej, ul. Odrzańskiej lub ul. Leśnej;
- 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 4415/253, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00019238/7;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 970/10, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00003599/0.

§ 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 4275/253, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00003394/3;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 4094/253, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/000003394/3;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 4093/253, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00006385/8;
- 4) działka o numerze ewidencyjnym 566/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00025565/3;
- 5) działka o numerze ewidencyjnym 563/10, obręb 0002, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00025565/3.

§ 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 2024 r. poz. 54 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.).

§ 14. Warunki wynikające z uwarunkowań geologiczno-górnich:

- 1) Przedmiotowy teren jest usytuowany w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Kleofas”;
- 2) Przedmiotowy teren jest usytuowany w granicach byłego terenu górnich zlikwidowanej KWK „Polska” w Świętochłowicach Rejon „Prezydent” w Chorzowie;
- 3) Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić potrzebę zabezpieczenia obiektów przed skutkami eksploatacji górnich w oparciu o informację o warunkach górnich-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.

Przewodnicząca Rady Miasta Chorzów

Katarzyna Sudol



