



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 stycznia 2026 r.

Poz. 176

UCHWAŁA NR XXV/298/2025 RADY MIASTA CHORZÓW

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie położonym w rejonie ul. Żółkiewskiego 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 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Żółkiewskiego w Chorzowie, na terenie 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. Teren objęty inwestycją znajduje się w granicach Miasta Chorzów w rejonie ul. Żółkiewskiego, a jego granice określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla budynków mieszkalnych ustala się powierzchnię użytkową mieszkań (PUM):

- 1) minimalną – 2000 m²;
- 2) maksymalną – 5500 m².

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

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

§ 5. Na terenie nie przewiduje się lokalizacji działalności handlowej lub usługowej 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 zabudowanym budynkiem handlowym, innymi budynkami niemieszkalnymi i wiatami. Na działce znajduje się sieć wodociągowa, studnie kanalizacyjne oraz napowietrzna infrastruktura elektroenergetyczna. Teren w całości utwardzony niegdyś wykorzystywany w celach przemysłowych (pompownia), a obecnie wykorzystywany jako skup złomu i surowców wtórnych;

- 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 dwóch budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi 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. Kaliny;
- 5) Zjazd na teren inwestycji planowany jest od strony ul. Żółkiewskiego.

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. Żółkiewskiego 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. Kaliny,
 - b) odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Kaliny,
 - 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. Kaliny.
- 3) Dopuszcza się przekładki istniejących sieci oraz wykonanie nowych sieci wraz z przyłączami do projektowanych budynków;
- 4) Ustala się dostęp do drogi publicznej przez istniejący zjazd z ul. Żółkiewskiego.

§ 8. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) Określenie średniego zapotrzebowania na media:
 - a) Woda na cele bytowe: max. 60,0 m³/dobę,
 - b) Woda na cele przeciwpożarowe: max. 3l/s,
 - c) ścieki socjalno-bytowe: max. 60,0 m³/dobę,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: max. 100,0 m³/s do projektowanego szczelnego zbiornika,
 - e) energia elektryczna: max. 545,0 kW,
 - f) gaz: max. 297 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 jeden lokal mieszkalny,
- 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) dwa budynki mieszkalne wielorodzinne 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) instalacje i przyłącza niezbędne do funkcjonowania budynku;
- 8) nasadzenia drzew i krzewów.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnia terenu inwestycji: 5124,00 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy: od 20% do 25% 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 mieszkań: od 2000 m² do 5500 m²;
- 7) liczba mieszkań: od 50 do 100;
- 8) liczba mieszkańców: od 72 do 197;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) minimalnej wysokości nie określa się,
 - 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 min. 1,5 miejsca parkingowego dla samochodu osobowego na lokal mieszkalny.

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. Żółkiewskiego na drogę wewnętrzną;
- 2) dostępu do sieci wodociągowej – z sieci istniejącej w ul. Kaliny;

- 3) dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Kaliny;
- 4) dostępu do cieci 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. Kaliny;
- 7) odległości od szkoły podstawowej – Szkoła Podstawowa nr 34 przy ul. Kaliny 55;
- 8) odległości od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu:
 - a) skwer przy ul. Wrocławskiej, Farnej i Odrowążów z placem zabaw oraz zielenią,
 - b) teren w rejonie ul. Gagarina z placem zabaw i boiskami oraz Basenem i halą sportową przy ul. Granicznej.

§ 10. Wskazanie nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową - działka o numerze ewidencyjnym 1689/22, obręb 0003, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00012677/7;

§ 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 1574/5, obręb 0003, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00010192/9;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 1568/8, obręb 0003, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00014736/3;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 1561/107, obręb 0003, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00007654/2;
- 4) działka o numerze ewidencyjnym 885/9, obręb 0003, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00008876/1;
- 5) działka o numerze ewidencyjnym 1675/16, obręb 0003, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00008876/1.

§ 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-górnictwa:

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

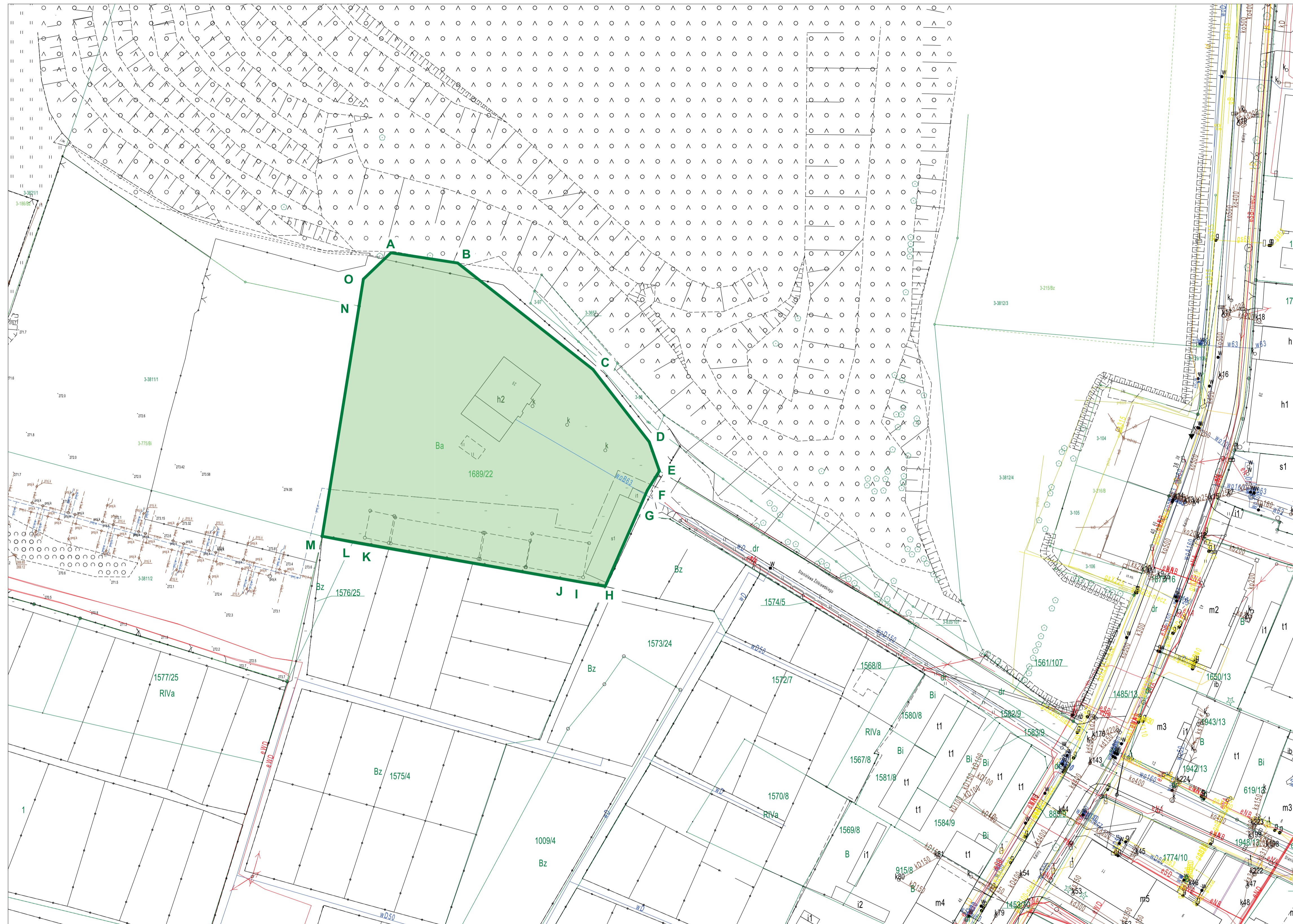
§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 18. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Chorzów

Katarzyna Sudol

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXV/298/2025
Rady Miasta Chorzów
z dnia 18 grudnia 2025 r.



Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego


Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Prezydent Miasta Chorzów

Nazwa materiału zasobu: Mapa zasadnicza

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.2463.2013.1_6

Data wykonania kopii: 2025/09/11

Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ: Monika Bodera

LEGENDA:
 A,B...Z granica terenu objętego wnioskiem

PODPIS ZAUFANY
 DAWID SZCZYPOR
 28.10.2025 10:20:20 GMT+1
 Dokument podpisany elektronicznie
 podpisem zaufanym

Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk ul. Żółkiewskiego 29, 41-506 Chorzów, NIP 627130287		Tytuł: GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM	
Nazwa projektu: BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ		Projektant: mgr inż. arch. Dawid Szczypor	
Dz. Nr Ewid. 1689/22, OBRĘB 0003 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 246301_1, CHORZÓW, UL. ŻÓŁKIEWSKIEGO		nr uprawnień: 6604000025	
Projektant: mgr inż. arch. Sebastian Krawczyk		podpis: [Signature]	
Data: 18.12.2025		Data: 18.12.2025	
Firma: PK		Firma: PK	
Strona: 1 z 1		Strona: 1 z 1	
Załącznik 1		Załącznik 1	



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/298/2025
Rady Miasta Chorzów
z dnia 18 grudnia 2025 r.

Poświadczą się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Prezydent Miasta Chorzów

Nazwa materiału zasobu: Mapa zasadnicza

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.2463.2013.1_6

Data wykonania kopii: 2025/09/11

Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ: Monika Bodera

LEGENDA:	
A,B,C,Z	granice terenu objętego wnioskiem
A,B,C	projektowany budynek
---	nadwieszenia, zadaszczenia
---	garaż podziemny
→	wjazd na działkę inwestycyjną
▽	główne wejście do budynku
▽	wjazd do garażu
▨	uwarządzenia (dojścia i dojazdy)
▨	rampa do garażu podziemnego
▨	teren zielony (ogólnodostępny)
▨	teren zielony (ogórk dla mieszkań)
▨	nawierzchnia ażurowa
▨	plac zabaw
▨	miejsce postojowe (NP - dla os. niepełnospr.)
▨	zielen, koncepcja nasadzeń
▨	lokalizacja istniejącego zjazdu
▨	droga pożarowa
▨	zielnik na wody opadowe i roztopowe

Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk
Al. Wolności 20, 41-506 Chorzów, NIP 627130287

**BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z
WIEZIEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

DL. NR EWID. 1689/Z2, OBRĘB. 0003 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 246301_1, CHORZÓW,
DL. ŻÓŁTAWSKIEGO

PODPIŚĆ ZAUFANY

DAWID SZCZYPOR
28.10.2025 11:43:49 GMT+1
Dokument podpisany elektronicznie

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

mgr inż. arch. Dawid Szczypor nr uprawnień: 66020PKW0205 podpis
mgr inż. arch. Sebastian Krawczyk nr NIP: ZAŁĄCZNIK 6
Data: 18.12.2025 Skala: 1:500 Format: A3