

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU

z dnia 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pomiędzy ulicą Długą a ulicą
Księdza Prymasa Augusta Hlonda w Bytomiu**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu trzech budynków wielorodzinnych wraz z układem komunikacyjnym, zagospodarowaniem terenu pomiędzy ulicą Długą a ulicą Księdza Prymasa Augusta Hlonda w Bytomiu, na działce nr 4099/105 (obręb Radzionków, k. m. 2), zapisanej w księdze wieczystej nr KA1Y/00070918/2.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową, o której mowa w ust. 1, określa załącznik nr 1 do uchwały.

3. Planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. 1. Dla budynków mieszkalnych określa się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 3215 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 3930 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 62;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 76.

2. Nie określa się zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność usługową lub handlową, gdyż nie przewiduje się takiego rodzaju działalności.

§ 3. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) teren objęty inwestycją mieszkaniową, o której mowa w § 1 ust. 1, jest obecnie niezagospodarowany, stanowi obszar nieużywanego zasypanego wyrobiska; zgodnie z odwiertami geotechnicznymi warstwa nasypu ma grubość od 2 do 8 m – należy uwzględnić ten fakt na etapie projektu fundamentów; dostępnymi rozwiązaniami technicznymi są: wymiana gruntu na nośny, posadowienie ław na warstwie nośnej, posadowienie na mikropalach lub posadowienie na studniach fundamentowych; konkretny sposób posadowienia budynku zostanie dobrany na etapie realizacji projektu budowlanego;

2) przez teren objęty inwestycją mieszkaniową, o której mowa w § 1 ust. 1, nie przebiegają sieci uzbrojenia terenu.

§ 4. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 1 ust. 1, z uzbrojeniem terenu nastąpi poprzez budowę:

- 1) sieci wodociągowej, która zostanie włączona do istniejącego wodociągu 225 ND PE zlokalizowanego w ulicy Księdza Prymasa Augusta Hlonda na działce nr 1858/105;
- 2) projektowanego kanału sanitarnego, który zostanie włączony do istniejącej sieci DN 200 PC zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ulic Księdza Prymasa Augusta Hlonda i Księdza Antoniego Leszczyka, przyłączenie do sieci kanalizacyjnej nastąpi poprzez istniejącą studnię kanalizacyjną;
- 3) kanalizacji deszczowej, która zostanie włączona do istniejącego kanału deszczowego DN 400 Beton, zlokalizowanego na działce nr 1858/105, poprzez studnię włączeniową D1 lub zabudowę nowej studni na wskazanym kanale;
- 4) przyłączy do istniejącej sieci elektroenergetycznej TAURON Dystrybucja SA, miejsce przyłączenia: stacja SN/nN GLBB456;
- 5) przyłączy do istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej

zgodnie z warunkami technicznymi, zapewnieniami o możliwości przyłączenia, wydanymi przez zarządców tych sieci oraz oświadczeniem inwestora.

§ 5. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 1 ust. 1:

- 1) planowany sposób zagospodarowania terenu, zgodny z § 1 ust. 3;
- 2) charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu – przeznaczenie projektowanych budynków: mieszkalne;
- 3) charakterystyczne parametry techniczne:
 - a) intensywność zabudowy – 0,7 do 0,9,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynek nr 1: 5,
 - budynek nr 2: 4,
 - budynek nr 3: 5,
 - c) wysokość budynków:
 - budynek nr 1: od 14,6 m do 17,8 m,
 - budynek nr 2: od 11,8 m do 14,4 m,
 - budynek nr 3: od 14,6 m do 17,8 m,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1425 m²,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 39% powierzchni działki budowlanej,
 - f) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski,

- g) liczba miejsc postojowych: 47;
- 4) zapotrzebowanie na wodę do celów socjalno-bytowych – 761,2 m³/miesiąc;
- 5) zapotrzebowanie na energię elektryczną – 357 kW;
- 6) zapotrzebowanie na moc cieplną – 275 kW;
- 7) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, odprowadzanie ścieków bytowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną, odprowadzanie wód opadowych w sposób określony w § 4;
- 8) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 6. Inwestycja mieszkaniowa, o której mowa w § 1 ust. 1, nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stąd nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 7. Inwestycja mieszkaniowa, o której mowa w § 1 ust. 1, zlokalizowana będzie na działce nr 4099/105 (obręb Radzionków, k. m. 2), zapisanej w księdze wieczystej nr KA1Y/00070918/2.

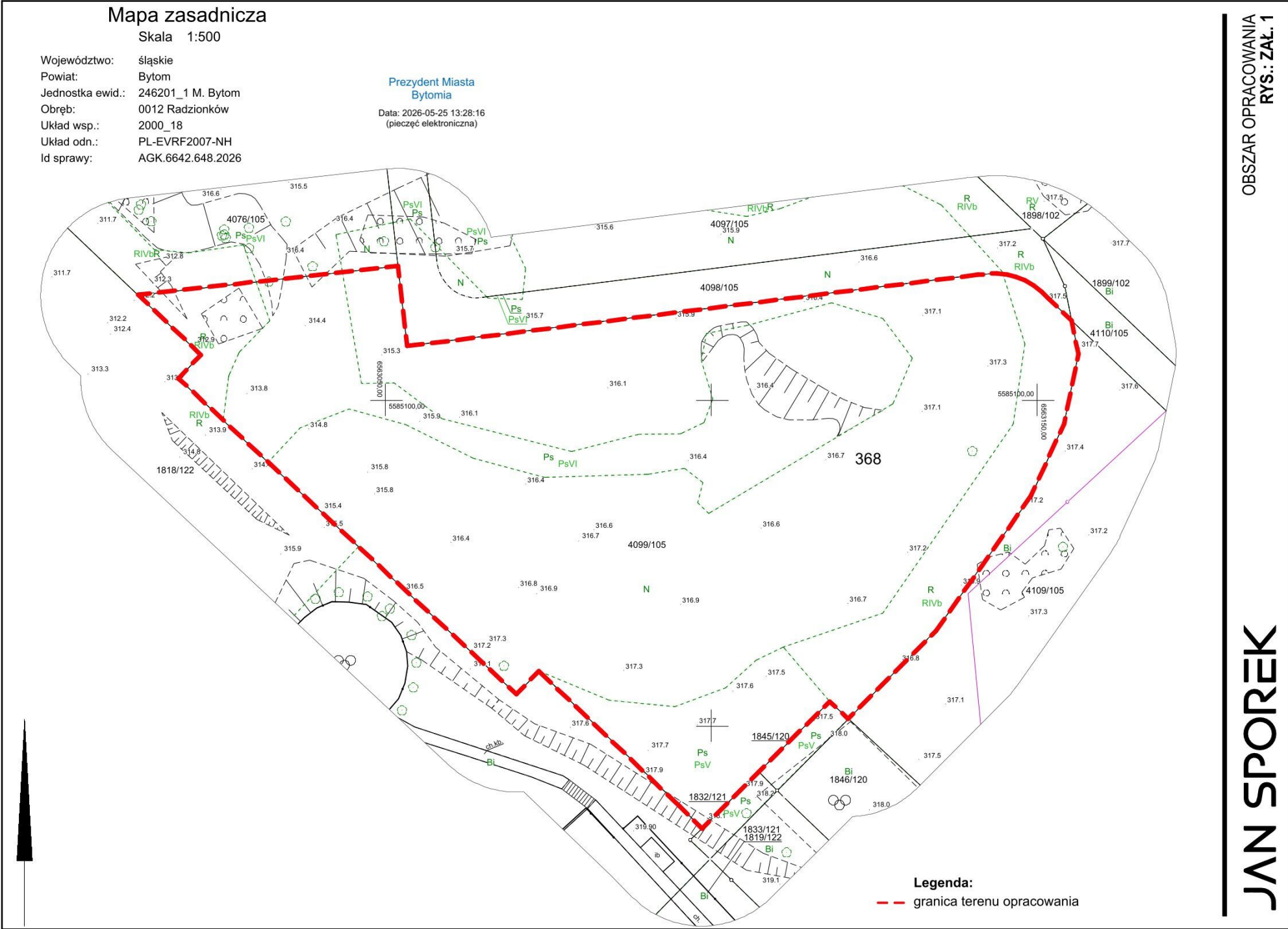
§ 8. W uchwale nie określa się:

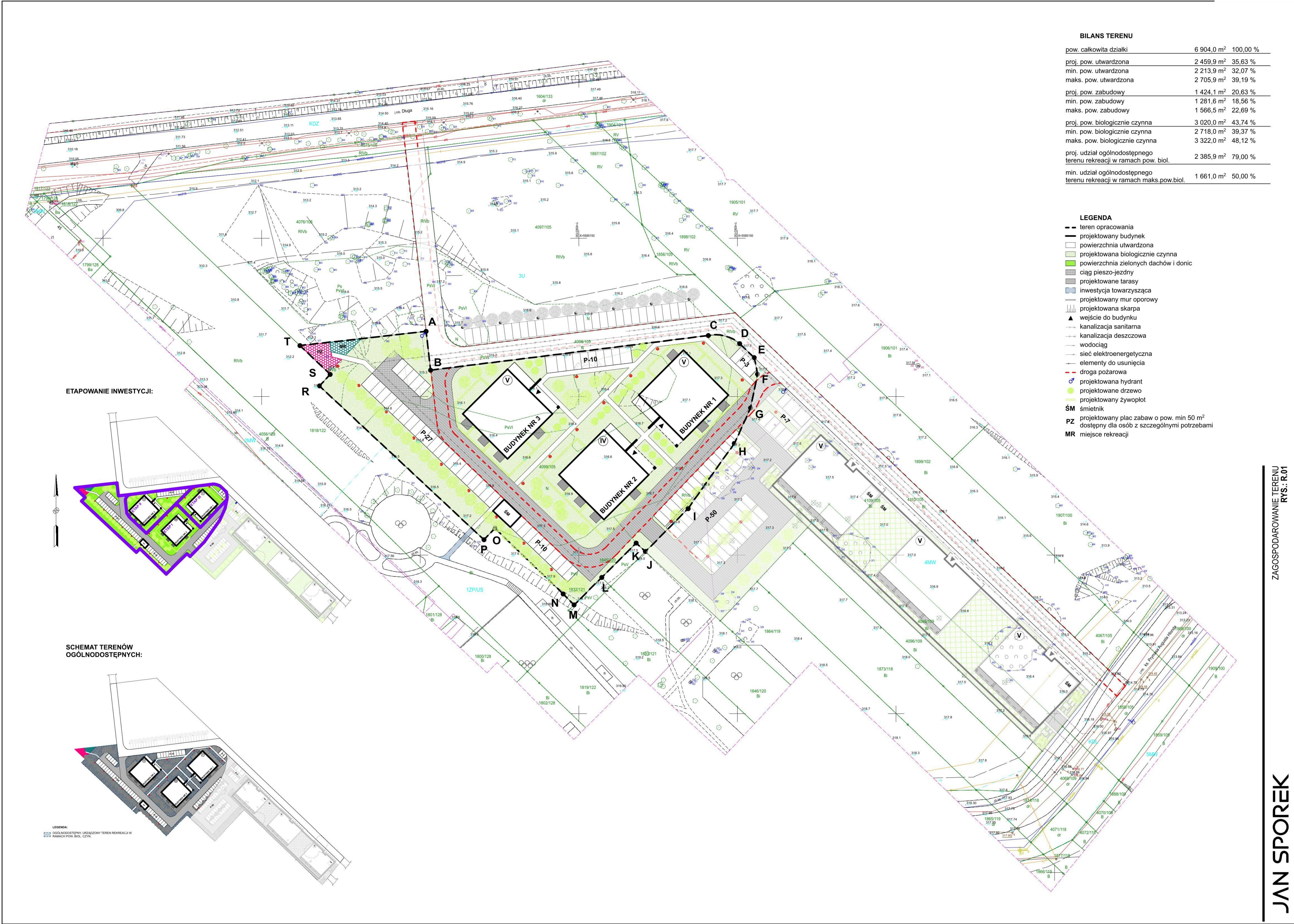
- 1) zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową, ponieważ nie przewiduje się lokali przeznaczonych pod działalność handlową lub usługową;
- 2) nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 1 ust. 1, ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż wnioskodawca nie wykazał konieczności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości objętej uchwałą przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, niezbędnych do korzystania z tej inwestycji, w związku z brakiem na to zgody właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości;
- 3) nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż w granicach terenu objętego inwestycją mieszkaniową, o której mowa w § 1 ust. 1, nie zachodzi potrzeba przejścia sieci uzbrojenia terenu związanych z tą inwestycją przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe;
- 4) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków, gdyż na terenie objętym inwestycją mieszkaniową, o której mowa w § 1 ust. 1, nie ustanowiono żadnych form ochrony przyrody i zabytków.

§ 9. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 11. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie z dniem podjęcia.





UZASADNIENIE

Uchwała została przygotowana na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z późn. zm.).

W dniu 23 czerwca 2026 r. do Prezydenta Miasta Bytomia wpłynął wniosek inwestora KABODOS Sp. z o. o., ul. Nieznanego Żołnierza 26a, 41-922 Radzionków, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu trzech budynków wielorodzinnych wraz z układem komunikacyjnym, zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi pomiędzy ulicą Długą a ulicą Księdza Prymasa Augusta Hlonda w Bytomiu. Do wniosku dołączona została koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, uzasadniająca rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne planowanej inwestycji mieszkaniowej, uwzględniająca charakter zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana, a także przedstawiająca wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzone w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna została sporządzona przez pana Jana Sporka – osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów, posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

Wezwaniem z dnia 26 czerwca 2026 r. nałożono na inwestora obowiązek uzupełnienia braków formalnych wniosku. Inwestor złożył uzupełniony wniosek w dniu 16 lipca 2026 r. Następnie, wezwaniem z dnia 20 lipca 2026 r. nałożono na inwestora obowiązek ponownego uzupełnienia braków formalnych wniosku. Inwestor złożył ponownie uzupełniony wniosek w dniu 22 lipca 2026 r.

Uzupełniony wniosek został niezwłocznie zamieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Bytom wraz z określeniem formy, miejsca i terminu składania uwag. Informacja o zamieszczeniu wniosku została podana do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście Bytom, tj. na tablicy ogłoszeń Biuletynu Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej gminy.

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego na terenie objętym tą inwestycją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Strzelców Bytomskich i Długą w Bytomiu – etap I, przyjętego uchwałą nr LXV/851/18 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 czerwca 2018 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego – poz. 4268 z dnia 4 lipca 2018 r.

Ustalenia planu miejscowego umożliwiają na przedmiotowym terenie realizację przeznaczenia usługowego (symbol 3U – teren zabudowy usługowej), przy czym teren działki gruntu objętej wnioskiem znajduje się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, natomiast inwestor planuje w tym miejscu realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (stanowiącej kontynuację inwestycji mieszkaniowej na terenach sąsiadujących). Ponadto w planie dla terenu 3U ustalono maksymalną wysokość budynków 12,0 m, natomiast inwestor planuje realizację budynków o wysokości do 17,8 m. Planowana inwestycja nie spełnia również określonej w ww. planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do

parkowania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tj. 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie, ponieważ planowana jest realizacja 47 miejsc parkingowych dla 62-73 mieszkań, tj. średni współczynnik wynosi 0,68 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.

Zgodnie z art. 7 ust. 12 i 13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Prezydent Miasta Bytomia zawiadomił odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii do wniosku. Do tegoż organu wpłynęło 6 opinii, z czego 4 opinie pozytywne wydane przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Katowicach, Ministra Obrony Narodowej w Warszawie i Śląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Katowicach i 2 negatywne wydane przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Bytomiu i Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach. Zastrzeżenia ww. Komisji dotyczą małej liczby miejsc parkingowych przypadających na ilość lokali mieszkalnych oraz lokalizacji i zbyt małej powierzchni placu zabaw i miejsca rekreacji. Natomiast, zastrzeżenia Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach dotyczą braku informacji w zakresie wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych lub innych alternatywnych źródeł, w tym ich parametrów technicznych oraz braku doprowadzenia drogi pożarowej, w sposób bezpośrednio wynikający bezpośrednio z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030). Pozostałe organy opiniujące nie zajęły stanowiska w ustawowym terminie, więc zgodnie z art. 7 ust. 13 ww. ustawy – nieprzekazanie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń do wniosku. Zgodnie z art. 7 ust. 14 i 15 ww. ustawy, Prezydent Miasta Bytomia wystąpił do organów uzgadniających o uzgodnienie wniosku. Do tegoż organu wpłynęły 2 uzgodnienia wydane przez Dyrektora Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów w Bytomiu i Marszałka Województwa Śląskiego w Katowicach. Pozostałe organy uzgadniające nie zajęły stanowiska w ustawowym terminie, więc zgodnie z art. 7 ust. 15 ww. ustawy – nieprzedstawienie stanowiska uznaje się za uzgodnienie wniosku.

W wyznaczonym terminie na składanie uwag do wniosku – wpłynęła 1 uwaga złożona przez osobę fizyczną.

Inwestycja mieszkaniowa spełnia warunek niesprzeczności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom”, przyjętego uchwałą nr XVI/204/11 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 24 sierpnia 2011 r., z późn. zm. Nieruchomość objęta przedmiotową inwestycją mieszkaniową zawiera się w terenie oznaczonym w „Studium” symbolem 3.2.2/1.M2 o przeznaczeniu dominującym M2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nieruchomości i obiekty mieszkaniowe wielorodzinne, dla którego ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30% oraz wskaźnik wysokości zabudowy SW, tj. 12-25m.

Inwestycja mieszkaniowa spełnia również warunki określone w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w zakresie braku kolizji z inwestycjami mającymi pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi lub inwestycjami towarzyszącymi, a także odpowiadania standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Planowana do realizacji zabudowa mieszkaniowa stanowić będzie uzupełnienie funkcji mieszkaniowej występującej na terenach sąsiednich. Teren inwestycji mieszkaniowej bezpośrednio sąsiaduje od południa z terenem realizowanej przez wnioskodawcę na podstawie obowiązującego planu miejscowego inwestycji mieszkaniowej, ponadto od wschodu znajdują się tereny niezabudowane, przeznaczone w planie miejscowym również pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Równocześnie, teren przedmiotowej inwestycji leży w obrębie istniejącego, dużego zespołu mieszkaniowego – Osiedla im. gen. Jerzego Ziętka. Skala inwestycji nawiązuje do wysokości zarówno istniejącej zabudowy w ramach ww. osiedla jak i do maksymalnej wysokości określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów dotychczas niezabudowanych. Przewidziany przez inwestora wskaźnik intensywności zabudowy o wartości od 0,7 do 0,9 nie spowoduje nadmiernego zagęszczenia zabudowy, gdyż jego wartość zawiera się w wartościach ww. wskaźnika ustalonego w planie miejscowym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Planowana zmiana nie ograniczy również znacząco możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej przewidzianej w planie miejscowym, ponieważ działka objęta wnioskiem znajduje się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Z uwagi na powyższe podjęcie uchwały ustalającej lokalizację inwestycji mieszkaniowej pomiędzy ulicą Długą a ulicą Księdza Prymasa Augusta Hlonda w Bytomiu jest zasadne.