

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU

z dnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 4 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. Odmawia się ustalenia lokalizacji 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. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3. 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.

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-Archektoniczną 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 tutejszego 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.

Zgodnie 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, oraz przeznaczeniach dopuszczonych: M1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności: nieruchomości i obiekty: mieszkaniowe jednorodzinne, mieszkaniowe wielorodzinne typu mały dom, U1 – Tereny zabudowy usług komercyjnych: nieruchomości i obiekty: handlu, usług nieprodukcyjnych, gastronomii oraz hotele, motele, schroniska oraz U2 – Tereny zabudowy usług publicznych: nieruchomości i obiekty usług publicznych, w tym: oświata, nauka, kultura, administracja, służba zdrowia, służby publiczne, kult religijny.

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 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.

Powyższe ustalenia planu uwzględniają zarówno zapisy „Studium”, tj. dopuszczenie szerokiego zakresu usług jako funkcji uzupełniającej dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak również warunki geologiczno-górniczne wnioskowanego terenu, który stanowi obszar nieużywanego, zasypanego wyrobiska, tzn. teren nasypowy i nienośny. Ponadto, wyznaczony w planie teren 3U stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejących terenów usług sportu przy ul. Księdza Prymasa Augusta Hlonda w Bytomiu, oznaczonych w planie jako teren 1ZP-US. Natomiast przyjęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametry zabudowy i zagospodarowania terenu 3U umożliwiają realizację nowej zabudowy w sposób harmonijny, tj. dostosowany do ładu przestrzennego oraz parametrów zabudowy już istniejącej.

Jednocześnie należy zauważyć, iż wnioskodawca (właściciel przedmiotowego terenu) nabył nieruchomość już po wejściu w życie obowiązującego obecnie planu, tj. jako tereny o przeznaczeniu usługowym.

Z uwagi na powyższe, nie znajduje się uzasadnienia realizacji obiektów o funkcji mieszkaniowej na wnioskowanym terenie.