

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2024 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Granicznej i ulicy Przemysłowej
w Katowicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz art. 70 ust. 2 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),

**Rada Miasta Katowice
uchwala:**

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Granicznej i ulicy Przemysłowej w Katowicach, polegającej na budowie segmentu budynku (segment A) o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze wraz z infrastrukturą, stanowiącego część zamierzenia budowlanego realizowanego na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Katowice z dnia 20 października 2023 r. nr RBDEC-0633/2023 udzielającej pozwolenia na budowę budynku biurowo - usługowo - mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, przy ulicy Granicznej i Przemysłowej w Katowicach, na działkach nr 10/1, 13/1, 16/1, 20/12, karta mapy 54, obręb ewidencyjny: 0002, Dzielnica Bogucice - Zawodzie.

§ 2. 1. Teren inwestycji stanowi część działki o numerze ewidencyjnych: 20/12, karta mapy 54, obręb ewidencyjny 0002, Dz. Bogucice - Zawodzie.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 1, określa się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 11 000 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 14 000 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 290;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 340;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność handlową i usługową – 2000 m².

§ 4. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) budowa segmentu budynku (segment A) o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze, wielostanowiskowymi garażami wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą towarzyszącą - stanowiącego część obecnie realizowanego zamierzenia budowlanego na działkach sąsiednich (dz. nr: 10/1, 13/1, 16/1, część działki nr 20/12, karta mapy 54, obręb ewidencyjny: 0002, Dzielnica Bogucice - Zawodzie);
- 2) planowana wycinka części drzew i krzewów, planowane nowe nasadzenia drzew i krzewów, zieleni urządzonej oraz przestrzeń rekreacyjno - wypoczynkowa wraz z elementami małej architektury;
- 3) wyburzenie istniejącej zabudowy oraz rozebranie istniejących powierzchni utwardzonych;
- 4) rozbiórka, przebudowa oraz budowa sieci uzbrojenia terenu w zakresie koniecznym do realizacji inwestycji mieszkaniowej.

§ 5. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę realizowane poprzez przyłączenie do sieci wodociągowej o średnicy Ø160 mm znajdującej się w ul. Przemysłowej – zgodnie z warunkami określonymi przez Katowickie Wodociągi S.A.;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez przyłączenie do sieci kanalizacji ogólnospławnej Ø500x300 mm znajdującej się w ul. Przemysłowej – zgodnie z warunkami określonymi przez Katowickie Wodociągi S.A.;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – wody opadowe z przedmiotowej inwestycji należy zagospodarować we własnym zakresie w obrębie swoich działek przy zachowaniu zasad określonych w art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.); istnieje możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych do kanalizacji deszczowej Dn1200 mm posadowionej po południowej stronie inwestycji, warunkiem odprowadzenia wód deszczowych z projektowanej inwestycji jest zagospodarowanie co najmniej 30 % wód opadowych na terenie swojej działki – z zachowaniem warunków określonych przez Katowickie Inwestycje S.A.;
- 4) doprowadzenie energii poprzez przyłączenie do sieci elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami określonymi przez TAURON Dystrybucja S.A.;
- 5) doprowadzenie ciepła poprzez przyłączenie do sieci ciepłowniczej realizowane na zasadach określonych przez Tauron Ciepło Sp. z o.o.;
- 6) dostarczenie usług telekomunikacyjnych – zgodnie z warunkami określonymi przez Orange Polska S.A.

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1) przewidywanego średniego zapotrzebowanie na:

- a) wodę: 208 m³/d,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: 208 m³/d,
- c) odprowadzenie wód opadowych: 20 l/s,
- d) energię elektryczną: 1566 kW,
- e) ciepło: 1205 kW;

2) niezbędnej ilości miejsc postojowych:

- a) dla samochodów osobowych: od 566 do 663, lecz nie mniej niż 1,5 stanowiska na mieszkanie (od 435 do 510) i 30% dodatkowych miejsc parkingowych z przeznaczeniem na parkowanie ogólnodostępne (od 131 do 153),
- b) dla rowerów: od 290 do 340, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na lokal mieszkalny;

3) sposobu zagospodarowania odpadów:

- segregowanie i gromadzenie odpadów komunalnych w wyznaczonych do tego miejscach, zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024 r., poz. 399);

4) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:

- a) budowa segmentu budynku mieszkalnego (segment A) z częścią usługową w parterze, dziedzińcem wewnętrznym urządzonym na stropodachu części garażowej dostępnym z poziomu terenu poprzez schody terenowe (teren zieleni urządzonej stanowiący przestrzeń spacerowo - rekreacyjną, plac zabaw), wiatami rowerowymi, niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym: drogi dojazdowe, ciągi piesze, miejsca postojowe na terenie, infrastruktura techniczna, zieleni urządzona na gruncie rodzimym, dach zielony nad częścią mieszkalną i garażową, mała architektura, mury oporowe,
- b) obsługa komunikacyjna inwestycji:
 - dwa zjazdy z drogi publicznej - jeden do garażu podziemnego, drugi na ogólnodostępny parking oraz dodatkowo od ul. Granicznej (pośrednio) poprzez istniejącą infrastrukturę drogową na działce nr 20/25, km. 56, obręb 0002 Dz. Bogucice -Zawodzie (Plac Rady Europy),

- stanowiska postojowe: zlokalizowane w garażach zamkniętych na kondygnacji podziemnej (-1), na części parteru, oraz na terenie,

c) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy przedstawiono w formie graficznej - załącznik nr 2 i 3 do niniejszej uchwały,

d) planowana inwestycja przewidziana jest do realizacji jednoetapowo;

5) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

a) powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 12 865 m²,

b) powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 4 000 m² i maksymalnie 5 900 m²,

c) powierzchnie utwardzone w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych – nie mniej niż 4 200 m², nie więcej niż 6 000 m²,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni terenu inwestycji tj. nie mniej niż 3217 m², przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji i sportu,

e) wskaźnik intensywności zabudowy terenu objętego wnioskiem liczony jako stosunek sumy powierzchni całkowitej (nadziemnej) do powierzchni terenu inwestycji: minimum 1,65 lecz nie więcej niż 1,85,

f) parametry techniczne budynku mieszkalnego:

- wysokość budynku:

-- minimalna wysokość: 16 m, maksymalna wysokość: 30 m,

-- liczba kondygnacji nadziemnych: od 5 do 9

-- liczba kondygnacji podziemnych: 1

(nawiązanie wysokością w części zachodniej do segmentu B realizowanego zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Katowice z dnia 20 października 2023 r. nr RBDEC-0633/2023, wysokość segmentu A - objętego inwestycją mieszkaniową - narastająca w kierunku wschodnim)

- wymiary rzutu poziomego budynku:

-- szerokość i długość: od 59 do 69 m (od strony ul. Granicznej) i od 78 do 88 m (od strony ul. Przemysłowej)

- dach płaski/ stropodach w części o funkcji rekreacyjnej (zieleni urządzona, place zabaw, mała architektura, teren biologicznie czynny), w części stanowiący część zagospodarowania terenu (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, teren biologicznie czynny),

g) parametry techniczne wiat rowerowych:

- wysokość: do 3 m

- wymiary rzutu poziomego obiektu:

-- szerokość i długość: do 5 m i do 10 m

- dach płaski o kącie nachylenia połąci dachowej umożliwiającym prawidłowe odprowadzenie wód opadowych;

6) danych charakteryzujących wpływ inwestycji na środowisko:

a) inwestycja została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.),

b) dla planowanej inwestycji mieszkaniowej uzyskano decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 15/Ś/24 z dnia 25 kwietnia 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach (sygnatura sprawy: KŚ-III.6220.12.2024.KM) stwierdzającą o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- c) inwestycja winna spełniać zawarte w ww. decyzji warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia.

§ 7. Wskazuje się nieruchomość, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 20/12, karta mapy 54, obręb ewidencyjny 0002, Dz. Bogucice – Zawodzie, KW KA1K/00025007/2.

§ 8. 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 z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 9. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 10. Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

- 1) ochrona środowiska i zdrowia ludzi na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrona powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu, stosunków wodnych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.);
- 2) wszelkie kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią średnią i wysoką, dotyczące wycinki drzew i krzewów, należy rozwiązać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.); w celu zapewnienia maksymalnej ochrony przyrody, poprzez zminimalizowanie lub wyeliminowanie wycinki drzew i krzewów, rozwiązanie ww. kwestii należy przeanalizować w ramach prac nad projektem budowlanym.

§ 11. Nie określa się warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków ze względu na brak ich występowania.

§ 12. Na ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Granicznej i ulicy Przemysłowej w Katowicach, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – mapa zasadnicza z naniesioną granicą terenu objętego inwestycją mieszkaniową;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową – koncepcja architektoniczno - urbanistyczna;
- 3) załącznik nr 3 – wizualizacja – koncepcja architektoniczno - urbanistyczna.

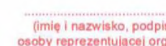
§ 13. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

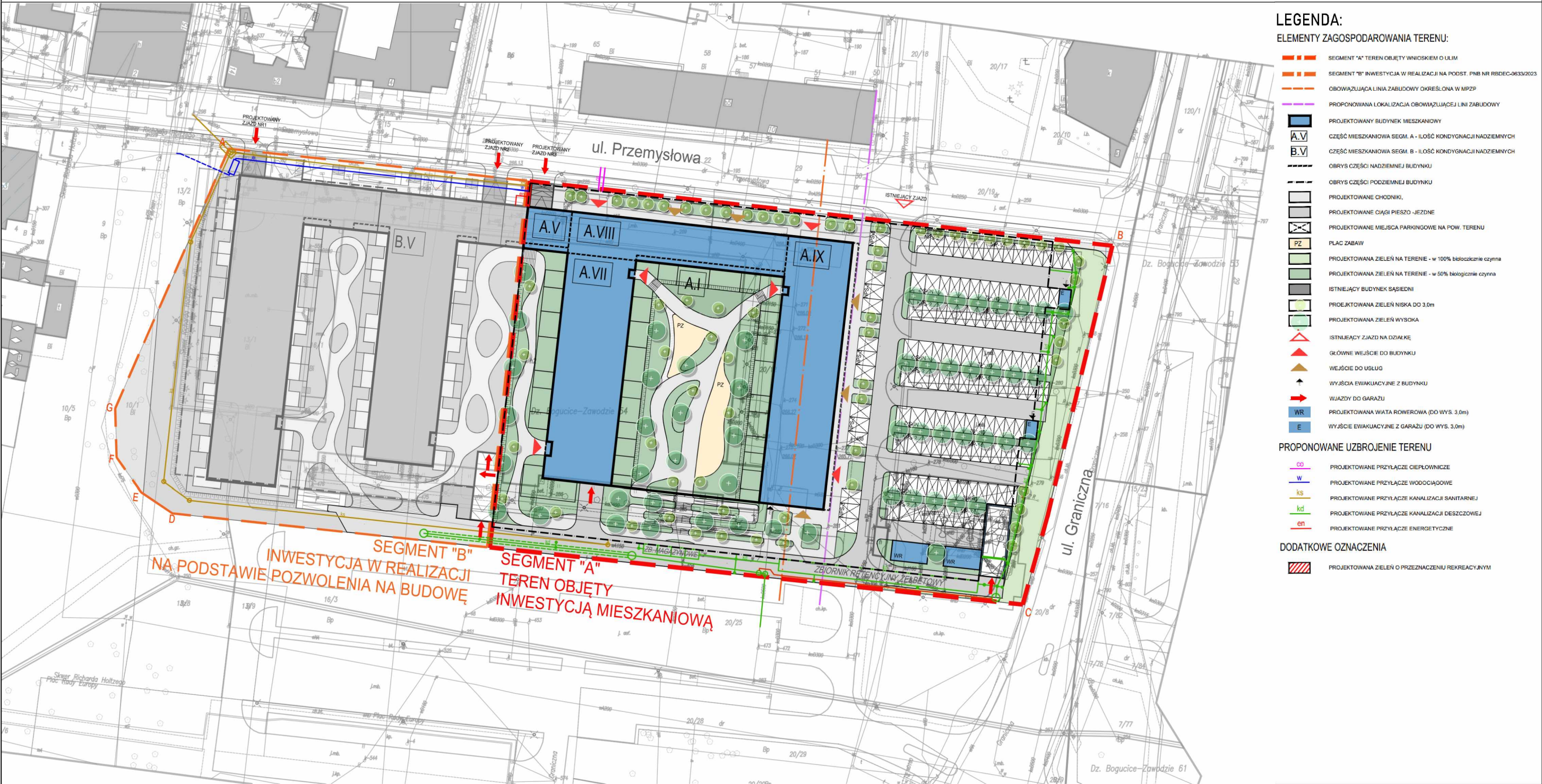
§ 15. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



ZAGOSPODAROWANIE TERENU



INWESTYCJA MIESZKANIOWA PRZY UL. GRANICZNEJ I UL. PRZEMYSŁOWEJ W KATOWICACH NA DZIAŁCE NR 20/12 OBRĘB 0002 DZ. BOGUCICE-ZAWODZIE		INWESTOR: CAVATINA SPV 32 Sp. z o.o. ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków adres do korespondencji: ul. Dworkowa 2, 43-300 Bielsko-Biała	JEDNOSTKA PROJEKTOWA: CAVATINA GW Sp. z o.o. ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków adres do korespondencji: ul. Dworkowa 2, 43-300 Bielsko-Biała	AUTORZY KONCEPCJI: arch. Piotr Jasiński arch. Jan Nagel	PODPISY:	SKALA: 1 : 1000 DATA: 07.2024
Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 80 poz. 904						

WIZUALIZACJA



INWESTYCJA MIESZKANIOWA PRZY UL. GRANICZNEJ I UL. PRZEMYSŁOWEJ W KATOWICACH
NA DZIAŁCE NR 20/12 OBRĘB 0002 DZ. BOGUCICE-ZAWODZIE

Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 80 poz. 904

INWESTOR:
CAVATINA SPV 32 Sp. z o.o.
ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków
adres do korespondencji:
ul. Dworkowa 2, 43-300 Bielsko-Biała

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:
CAVATINA GW Sp. z o.o.
ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków
adres do korespondencji:
ul. Dworkowa 2, 43-300 Bielsko-Biała

AUTORZY KONCEPCJI:
arch. Piotr Jasiński
arch. Jan Nagel

SKALA:

DATA:
07.2024

Uzasadnienie

Projekt uchwały przygotowano na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - Dz. U. z 2024 r. poz. 195 (dalej: *specustawa*) z uwzględnieniem art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 (dalej: *ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

W myśl art. 7 ust. 1 *specustawy* 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 *specustawy*, 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.

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Granicznej i ulicy Przemysłowej w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o numerze ewidencyjnym 20/12 (karta mapy 54, obręb: Dzielnica Bogucice - Zawodzie), dnia 29 lipca 2024 r., wystąpiła firma CAVATINA SPV 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Wielickiej 20 (dalej: *Inwestor*).

Teren objęty planowaną inwestycją mieszkaniową o powierzchni ok. 1,3 ha położony jest w Katowicach, w dzielnicy nr 1 - Śródmieście przy ulicy Granicznej i Przemysłowej, w sąsiedztwie Kościoła Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny w Katowicach przy ul. Granicznej (strona północno - wschodnia terenu), Biblioteki Śląskiej przy Placu Rady Europy (południowa zachodnia część terenu) oraz Skweru Richarda Holtzego – obszar dawnego cmentarza ewangelickiego (zachodnia część terenu).

Teren objęty inwestycją mieszkaniową objęty jest decyzją Prezydenta Miasta Katowice z dnia 20 października 2023 r. nr RBDEC-0633/2023 o pozwoleniu na budowę budynku biurowo - usługowo - mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, przy ulicy Granicznej i Przemysłowej w Katowicach, na działkach nr 10/1, 13/1, 16/1, 20/12, karta mapy 54, obręb ewidencyjny: 0002, Dzielnica Bogucice - Zawodzie, wydaną na rzecz EQUAL III Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Wielickiej 28 B, przeniesioną decyzją z dnia 12 grudnia 2023 r. na rzecz CAVATINA SPV 32 Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie przy ulicy Wielickiej 20.

Na terenie objętym wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, ww. pozwolenie na budowę zezwala na realizację segmentu usługowego. Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy segmentu mieszkalnego w miejscu przeznaczonym na budowę segmentu usługowego. W przypadku podjęcia przez Radę Miasta niniejszej uchwały, Inwestor będzie mógł wystąpić z wnioskiem o zmianę udzielonego pozwolenia na budowę lub z nowym wnioskiem o pozwolenie na budowę. Docelowo zamiarem inwestora jest wybudowanie obiektu dwusegmentowego stanowiącego budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze budynku.

Teren, na którym realizowane będzie planowane przedsięwzięcie nie jest wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa śląskiego oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Teren ten nie znajduje się w aktualnym rejestrze potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie obowiązującego w dniu składania wniosku rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), z uwagi na planowaną realizację garaży oraz parkingu o powierzchni przekraczającej 1,0 ha. Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej uzyskano decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 15/Ś/24 z dnia 25 kwietnia 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach (sygnatura sprawy: KŚ-III.6220.12.2024.KM) stwierdzającą o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy wymaga przygotowania przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień. Wymogi te zostały dopełnione.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Dla terenu objętego inwestycją mieszkaniową obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała NR XXIV/501/16 Rady Miasta Katowice z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ul. Damrota i ul. Graniczną w Katowicach (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 16 maja 2016 r., poz. 2762) – dalej: *plan miejscowy*.

Ustalone podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (symbol planu 03U) zawierający strefę przestrzeni publicznej (symbol planu SP3), teren dróg publicznych klasy „zbiorcza” (symbol planu 13 KDZ).

W złożonym wniosku wskazano, że planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego między innymi w zakresie funkcji obiektu, maksymalnej wysokości obiektu, obowiązującej linii zabudowy.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 *specustawy* oraz z uwzględnieniem art. 70 ust. 2 *ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Artykuł 5 ust. 4 *specustawy* stanowi, że warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów: 1) które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane, 2) na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², 3) na których jest zlokalizowany budynek biurowy.

Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – Uchwała nr XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” - II edycja (dalej: *Studium*), teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej położony jest w granicach obszaru oznaczonego symbolem CU3 – obszar centralnego ośrodka usługowego.

W ramach wskazanego obszaru inwestor planuje zrealizować budynek mieszkalny, infrastrukturę techniczną i drogową w tym miejsca parkingowe. Przedmiotowa inwestycja jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego *Studium* dla tego obszaru, niemniej w świetle art. 5 ust. 4 pkt 2 *specustawy* warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W złożonym wniosku wskazano, że teren, na którym planuje się inwestycję mieszkaniową znajduje się na obszarze, na którym może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu w *planie miejscowym*, dla objętego wnioskiem terenu, oznaczonym na rysunku planu symbolem 03U, możliwa jest realizacja zabudowy usługowej obejmującej usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Inwestycja spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w art 17 - 19 *specustawy* oraz uchwale Rady Miasta Katowice nr VIII/140/19 z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Katowice (dalej: *lokalne standardy*), tj.:

-posiada zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej,

-spełnia wymogi w zakresie: odległości od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy o publicznym transporcie zbiorowym, odległości inwestycji mieszkaniowej od szkoły podstawowej, lokalizacji inwestycji na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu,

-spełnia wymogi odpowiedniej liczby miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej,

-spełnia wymogi w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej,

-spełnia wymogi w zakresie nieprzekraczalnej wysokości budynków tj. maksymalny wnioskowany parametr wysokości nawiązuje do wysokości budynków mieszkalnych znajdujących w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową - zgodnie z art. 17 ust. 7 specustawy.

Opis procedury ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Granicznej i ulicy Przemysłowej w Katowicach.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej złożony został w dniu 29 lipca 2024 r. Wniosek ten był kompletny co umożliwiło dalsze jego procedowanie.

Przedmiotowe postępowanie przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - Dz. U. z 2024 r. poz. 195, z uwzględnieniem art. 70 ust. 2 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, stanowiącym, że do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe *specustawy*, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

W dniu 1 sierpnia 2024 r. Prezydent Miasta Katowice opublikował wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice wraz z informacją o możliwości składania uwag do wniosku w terminie 21 dni od daty publikacji tj. do dnia 22 sierpnia 2024 r.

Do dnia 22 sierpnia 2024 r. nie wniesiono żadnych uwag.

Zachowując termin określony w art. 7 ust. 12 i 14 *specustawy* tj. nie później niż w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, Prezydent Miasta Katowice powiadomił właściwe organy o możliwości przedstawiania opinii do wniosku oraz wystąpił do właściwych organów o uzgodnienie wniosku.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 *specustawy*, z uwzględnieniem art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada gminy, podejmując uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę zarówno stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta jak i potrzeby oraz możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Generalnym celem polityki przestrzennej miasta Katowice, określonym w obowiązującym na dzień dzisiejszy *Studium*, jest ukształtowanie zrównoważonej, efektywnej i czytelnej struktury miasta, m.in. oferującej wszechstronne zaspokojenie potrzeb mieszkańców i dogodną dostępność usług. Na etapie rozpoznania i analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oceniona została m.in. infrastruktura funkcji metropolitalnych oraz jakość życia mieszkańców. Na podstawie wniosków z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, określających potrzeby i możliwości rozwoju miasta w Studium wskazane zostały kierunki polityki przestrzennej, w tym odnoszące się do możliwych kierunków zmian w przeznaczeniu terenów. Teren, który objęty jest wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, usytuowany jest w obszarze oznaczonym symbolem CU3 – obszar centralnego ośrodka usługowego. W podstawowych kierunkach przeznaczenia terenów dla tego obszaru wymieniona jest zabudowa wielofunkcyjna oraz zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Powyższe zapisy umożliwiają w ramach jednostki planistycznej realizację funkcji mieszkaniowej przy zachowaniu w jednostce planistycznej odpowiedniej powierzchni usług. Należy również zwrócić uwagę, że w dopuszczalnych kierunkach zabudowy dla wskazanego obszaru jednostki możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ponadto, jednym z celów polityki przestrzennej, określonym w *Studium*, jest *wzrost kapitału urbanistycznego*, który zakłada m.in. zwiększenie zasobów nowych mieszkań, o strukturze zróżnicowanej pod względem lokalizacji, standardu i powierzchni, tworzącej atrakcyjną

ofertę zarówno dla mieszkańców Katowic jak osób zainteresowanych osiedleniem się na terenie miasta (§2 ust. 3 pkt 3 część II *Studium*).

Uwzględniając możliwości rozwoju miasta, jak również cele polityki przestrzennej wynikające z ustaleń *Studium*, ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na omawianym terenie jest zasadne.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedkłada się Radzie Miasta Katowice, przedmiotowy projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.