

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2024 r.

**w sprawie
ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wrocławskiej, Wróblewskiego i Morawskiej
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. 1465) 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 ze zmianami)

**Rada Miasta Katowice
uchwala:**

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wrocławskiej, Wróblewskiego i Morawskiej w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

§ 2. 1. Teren inwestycji stanowią działki nr: 63, 64/38, 64/39, (km. 36, obręb: Dz. Bogucice-Zawodzie).

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

§ 3. Dla budynku mieszkalnego, o którym mowa w § 1, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 3 000 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 3 500 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 32;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 39;
- 5) powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność usługową w tym handlową – od 400m² do 700m², lecz nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

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

- 1) planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana zostanie na działkach, o których mowa w § 2.1.;
- 2) planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dwupoziomowym garażem podziemnym oraz lokalami usługowymi w tym handlowymi w parterze budynku;
- 3) planowana niezbędna infrastruktura towarzysząca: ciągi piesze, dojścia do budynku, mury oporowe, zjazd do garażu podziemnego, miejsca postojowe w garażu, w tym dla rowerów, elementy małej architektury w tym place zabaw, infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media;
- 4) obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji odbywać się będzie z drogi publicznej ul. Wróblewskiego poprzez bezpośredni wjazd do parkingów podziemnych; wokół budynku planowana komunikacja piesza w tym wejście do budynku od ul. Wrocławskiej;
- 5) planowana zieleń urządzona niska i wysoka, plac rekreacyjny z placem zabaw, urządzony teren wypoczynku, rekreacji i sportu.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę realizowane poprzez przyłącze do sieci wodociągowej – na zasadach określonych przez Katowickie Wodociągi S.A.;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Morawskiej – 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 Ø 600 mm posadowionej przy ul. Morawskiej – z zachowaniem warunków określonych przez Katowickie Wodociągi S.A.;
- 4) doprowadzenie energii poprzez przyłączenie do sieci elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami określonymi przez TAURON Dystrybucja S.A.;
- 5) doprowadzenie ciepła poprzez przyłącze do sieci ciepłowniczej realizowane na zasadach określonych przez TAURON Ciepło Sp. z o.o.;
- 6) zaopatrzenie w gaz poprzez przyłącze do sieci gazowej – zgodnie z warunkami określonymi przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o.;
- 7) przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o warunki dostawcy usługi;
- 8) dopuszcza się przekładki istniejących sieci oraz wykonanie nowych sieci wraz z przyłączami do projektowanego budynku, prace związane z przebudową istniejących sieci lub budową sieci oraz punkty wpięcia należy uzgadniać z właścicielami/zarządcami tych sieci.

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1) przewidywanego średniego zapotrzebowanie na:

- a) wodę: 14 m³/dobę,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: 14 m³/dobę,
- c) odprowadzenie wód deszczowych: 2609 L /dobę z zastosowaniem zbiornika retencyjnego,
- d) energię elektryczną: 240,45 kW,
- e) ciepło: 0,390 MW,
- f) gaz: 50m³/h;

2) niezbędnej ilości miejsc postojowych:

- a) dla samochodów osobowych: od 63 do 77, lecz nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny budynku objętego inwestycją oraz dodatkowo powiększenie wymaganej liczby miejsc o 30% z przeznaczeniem na parkowanie ogólnodostępne,
- b) dla rowerów: od 32 do 39, 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 2023 r., poz. 1469);

4) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:

- a) budynek mieszkalny wielorodzinny, o ilości kondygnacji nadziemnych od pięciu do siedmiu z lokalami usługowymi w tym handlowymi w parterze budynku wraz z dwupoziomowym garażem podziemnym,
- b) niezbędna infrastruktura towarzysząca, w szczególności: ciągi piesze, dojścia do budynku, mury oporowe, zjazd do garażu podziemnego, miejsca postojowe w garażu, infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media, zieleń, tereny rekreacyjne z placem zabaw,
- c) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

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

- a) powierzchnia terenu, o którym mowa w § 2.1., – 2 086 m²,
- b) powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 931 m² i nie więcej niż 950 m²,

- c) powierzchnia terenów utwardzonych (chodniki) oraz pozostałe powierzchnie na terenie – nie więcej niż 300 m²,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 %, (spełniająca wymogi określone w art.17 ust. 4a ustawy z dnia 5 lipca 2018r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących),
- e) parametry techniczne budynku mieszkalnego:
 - wysokość budynku o zróżnicowanych wysokościach i ilości kondygnacji (od 5 do 7 kondygnacji)
 - nie mniej niż 21 m, nie więcej niż 25 m, w tym : od ul. Wróblewskiego od 21 do 23 m, od ul. Morawskiej od 23 do 25 m;
 - wymiary rzutu poziomego budynku:
 - szerokość - nie mniej niż 16 m i nie więcej niż 18 m, długość - nie mniej niż 59 m i nie więcej niż 68 m,
 - dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachowych umożliwiającym prawidłowe odprowadzenie wód opadowych;
 - dwie kondygnacje podziemne (parkingi);

6) danych charakteryzujących wpływ inwestycji na środowisko:

- a) inwestycja, o której mowa w § 1 nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, w świetle przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.).

§ 7. Wskazuje się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 63, karta mapy: 36, obręb Dz. Bogucice-Zawodzie, 0002; KA1K/00126261/8;
- 2) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 64/38, karta mapy: 36, obręb Dz. Bogucice-Zawodzie, 0002; KA1K/00033830/9;
- 3) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 64/39, karta mapy: 36, obręb Dz. Bogucice-Zawodzie, 0002; KW KA1K/00033830/9.

§ 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 2022 r., poz. 2556 ze zm.);
- 2) wszelkie kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią średnią i wysoką, należy rozwiązać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.).

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

§ 12. Na ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wrocławskiej, Wróblewskiego i Morawskiej w Katowicach, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) Załącznik Nr 1 – Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1: 500;
- 2) Załącznik Nr 2 – Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową - koncepcja architektoniczno - urbanistyczna w skali 1:500;
- 3) Załącznik Nr 3 – Charakterystyka zabudowy – wizualizacja – koncepcja architektoniczno - urbanistyczna.

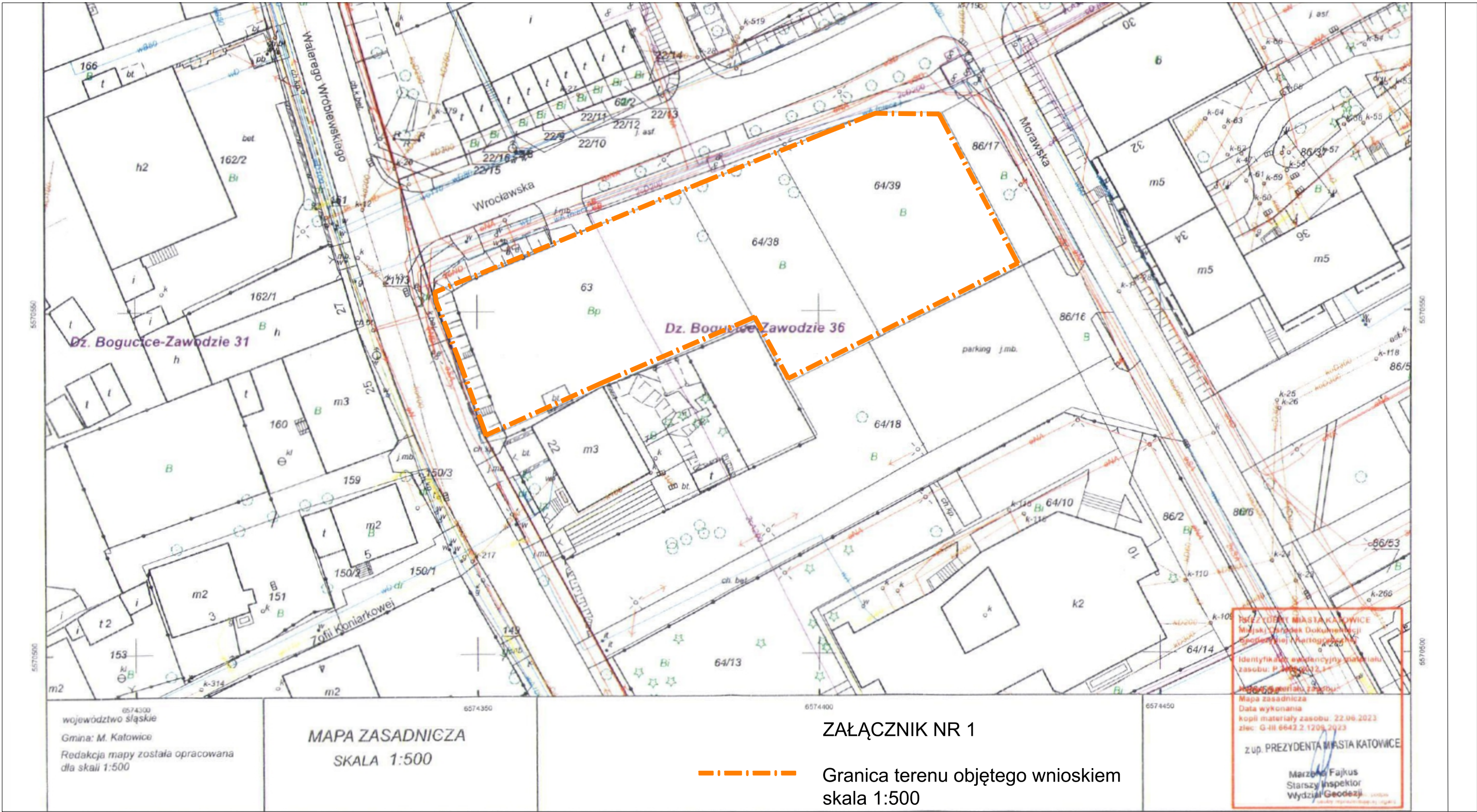
§ 13. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

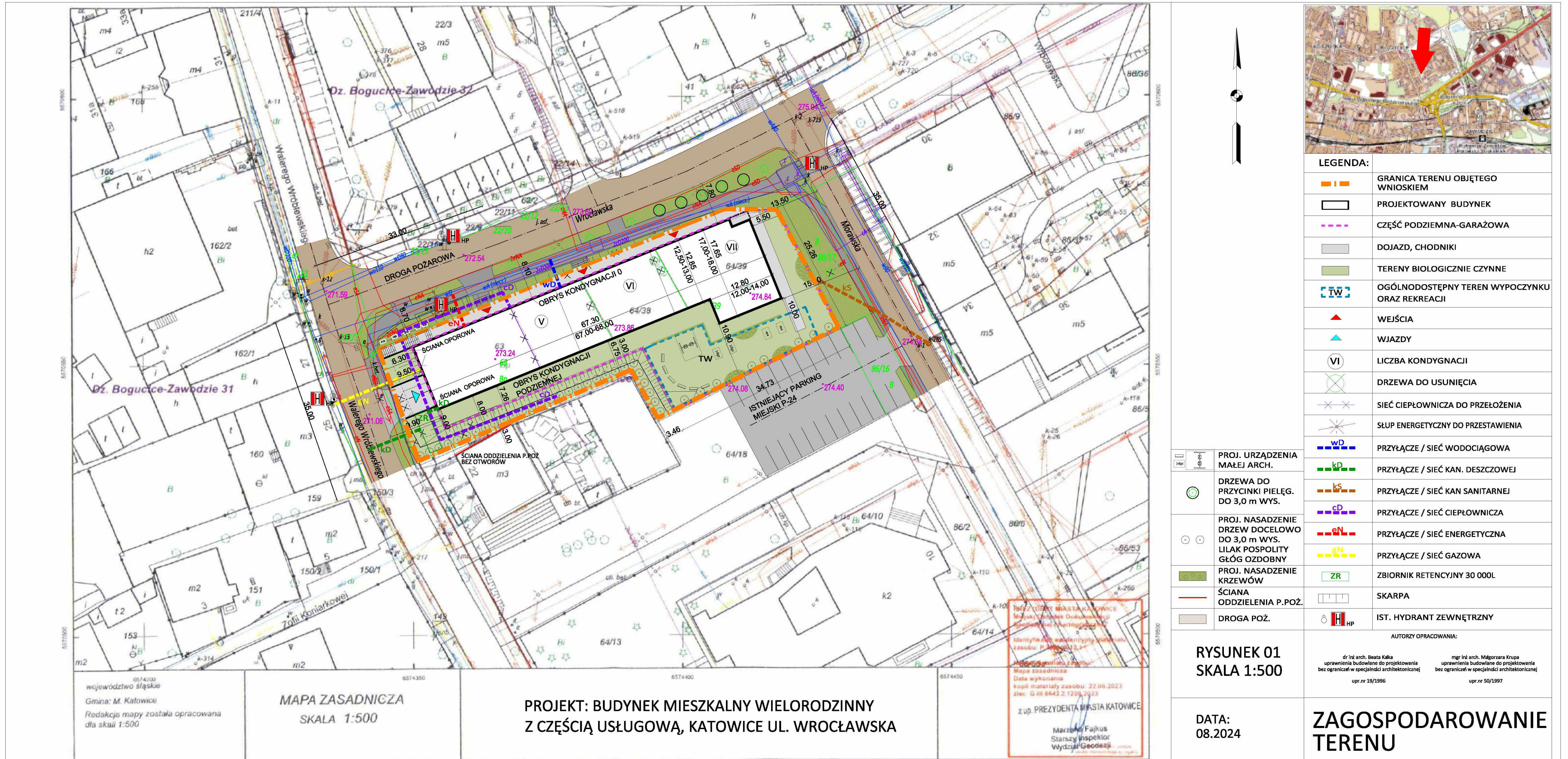
§ 14. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 15. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Katowice
z dnia 2024 r.

WIZUALIZACJE



widok północno-zachodni



widok północno-wschodni



widok południowo-wschodni



widok południowo-zachodni

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*).

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 Wrocławskiej, Wróblewskiego, Morawskiej w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na działkach o numerze ewidencyjnym: 63, 64/38, 64/39, (km. 36 obręb: Dz. Bogucice-Zawodzie), wystąpiła w dniu 23 maja 2024 r. do Rady Miasta Katowice, Pani Beata Kałka i Pani Małgorzata Krupa (dalej Inwestor).

Wniosek był kilkakrotnie modyfikowany przez Inwestora: w dniu 11 czerwca 2024r., w dniu 12 lipca 2024r. i w dniu 26 sierpnia 2024r.

Teren objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest w dzielnicy Bogucice-Zawodzie przy ulicy Wrocławskiej, Wróblewskiego, Morawskiej w Katowicach i obejmuje obszar ok. 0,21 ha.

Teren ten nie jest wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa śląskiego oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

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

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, tym samym projekt uchwały może zostać przedłożony Radzie Miasta Katowice do rozpatrzenia.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Na terenie objętym inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze dzielnicy Bogucice w Katowicach w rejonie ulic Wróblewskiego, Wrocławskiej, Nowej i Markieffki ograniczonym od strony południowej Al. Roździeńskiego, uchwalony uchwałą Nr XIII/189/03 Rady Miasta Katowice z dnia 1 września 2003r. (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 93 z dnia 13 października 2003 r.), ustalone przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem 51MN.

W złożonym wniosku wskazano, że planowana inwestycja jest niezgodna z miejscowym planem, w szczególności w zakresie funkcji, przeznaczenia terenu, planowanej liczby kondygnacji, linii zabudowy.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 *specustawy* inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować 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 przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan - przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzoną 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 obszarów oznaczonych symbolem MUw1 – obszary intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i wielofunkcyjnej.

W złożonym wniosku stwierdzono, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego studium.

W ramach obszaru intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i wielofunkcyjnej (symbol MUw1) inwestor przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dwupoziomowym garażem podziemnym oraz lokalami usługowymi w tym handlowymi w parterze budynku, niezbędną infrastrukturą towarzyszącą: układem komunikacji wewnętrznej, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną konieczną do zaopatrzenia w media, terenami rekreacyjnymi oraz zielenią.

Wykazano brak sprzeczności ze studium dla powyższego obszaru w zakresie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy (1,2), maksymalnej liczby kondygnacji zabudowy do 5 kondygnacji, z możliwością kształtowania dominant, o wysokości do 8 kondygnacji, wskaźnika i parametrów dotyczących ilości miejsc postojowych, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej tj.; 30%.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z obowiązującym studium.

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Inwestycja spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w rozdziale 3 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, tj. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, Inwestor wykazał w stosunku do działki budowlanej wliczając w tę powierzchnię tereny zieleni urządzonej na gruncie rodzimym oraz liczone jako 50% tej powierzchni, tereny zieleni urządzonej na dachu budynku mieszkalnego oraz części garażowej,

- spełnia wymogi w zakresie nieprzekraczalnej wysokości budynków.

Opis procedury ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wrocławskiej, Wróblewskiego, Morawskiej w Katowicach

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej złożony został w dniu 23 maja 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 27 maja 2024r. 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 17 czerwca 2024r.

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.

W odpowiedzi na opublikowany dnia 27 maja 2024r. na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice wniosek, wpłynęła jedna uwaga od osoby fizycznej.

W dniu 11 czerwca 2024r., wniosek został zmodyfikowany przez inwestora.

W dniu 12 czerwca 2024r. Prezydent Miasta Katowice opublikował zmodyfikowany przez inwestora 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 3 lipca 2024r.

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.

W odpowiedzi na opublikowany dnia 12 czerwca 2024r. na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice zmodyfikowany wniosek, wpłynęło ok. 178 uwag od osób fizycznych, instytucji Kościelnych oraz Stowarzyszeń.

W dniu 12 lipca 2024r., wniosek został ponownie zmodyfikowany przez inwestora.

W dniu 15 lipca 2024r. Prezydent Miasta Katowice opublikował zmodyfikowany przez inwestora 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 5 sierpnia 2024r.

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.

W odpowiedzi na opublikowany dnia 15 lipca 2024r. na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice zmodyfikowany wniosek, wpłynęło ok. 234 uwag od osób fizycznych, instytucji Kościelnych, Komitetów oraz Stowarzyszeń.

W dniu 26 sierpnia 2024r., wniosek został ponownie zmodyfikowany przez inwestora.

W dniu 28 sierpnia 2024r. Prezydent Miasta Katowice opublikował zmodyfikowany przez inwestora 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 18 września 2024r.

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.

W odpowiedzi na opublikowany dnia 28 sierpnia 2024r. na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice zmodyfikowany wniosek, wpłynęło ok. 171 uwag od osób fizycznych, instytucji Kościelnych, Komitetów oraz Stowarzyszeń.

Znaczna część uwag, o których mowa powyżej stanowiła uwagi grupy osób.

Pismem z dnia 2 października 2024r., inwestor odniósł się do uwag jednego ze Stowarzyszeń wniesionych pismami nr 424/24 z dnia 18.09.2024 r., a także pismami nr 417/24 z dnia 01.07.2024 r., nr 420/24 z dnia 05.08.2024 r. i nr 421/24 z dnia 06.08.2024r., zaprzeczając wszystkim twierdzeniom przedstawionym ww. pismach w całości.

Wniosek uzyskał wymagane przepisami uzgodnienia i opinie.

Potrzeby mieszkaniowe miasta oraz możliwości rozwoju miasta.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 *specustawy*, Rada gminy, podejmując uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę zarówno stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy 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 MUw1 – obszary intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i wielofunkcyjnej. W podstawowych kierunkach przeznaczenia terenów dla tego obszaru wymieniona jest zabudowa mieszkaniowo – usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i wielofunkcyjna. 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.

Cytując fragmenty studium dotyczące kierunków zmian w strukturze miasta: "Zwiększenie oferty adresowanej do wymagających użytkowników - gotowych do zamieszkania domów i mieszkań o wysokim standardzie (apartamentowce, wille miejskie), położonych w atrakcyjnych lokalizacjach (w tym w rejonie centrum miasta), jest jednym z warunków wzrostu atrakcyjności Katowic jako miejsca lokalizacji nowych dziedzin usług, zwłaszcza o randze metropolitalnej. Zamierzenia inwestycyjne dotyczące budowy nowych mieszkań w tym segmencie koncentrują się przede wszystkim w północnej części miasta, w obszarach o kierunkach przeznaczenia terenu "MUw", "CU", "MW" oraz "U/Zu3", a częściowo w dzielnicach zachodnich i południowych (obszary "MN", "MW"). Obszary rozwoju budownictwa willowego na posesjach o dużej powierzchni to głównie południowe dzielnice miasta. Nowe zespoły mieszkaniowe i osiedla powstawać będą w dużym stopniu w ramach restrukturyzacji i ponownego zagospodarowania terenów poprzemysłowych i nieefektywnie użytkowanych, realizując zasadę rozwoju miasta "do wewnątrz".

Rozwój intensywnej zabudowy o wysokim standardzie, w zorganizowanych zespołach lub w formie pojedynczych budynków apartamentowych - w obszarze śródmiejskim - obszary o kierunkach przeznaczenia:

-CU - centralnego ośrodka usługowego,

-MUw - intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i wielofunkcyjnej,

-U/Zu3 - obszary zabudowy usługowej z zielenią urządzoną,

(łącznie istnieje w nich możliwość budowy co najmniej 13-15 tys. nowych mieszkań)."

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*).

W rozważaniach związanych z potrzebami mieszkaniowymi na terenie Miasta, zasadne do wzięcia pod uwagę są także założenia strategiczne sformułowane w ramach uchwalonej Strategii Rozwoju Miasta Katowice 2030 (UCHWAŁA NR LXV/1360/23 RADY MIASTA KATOWICE z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Katowice 2030), w których priorytet przeciwdziałania trendom depopulacyjnym znajduje mocne odzwierciedlenie.

Założono iż w wyniku realizacji Strategii, Katowice powinny stać się miastem tworzącym różnorodną, dostępną ofertę mieszkaniową, dostosowaną do potrzeb mieszkańców oraz zapewniającą wysoki standard usług społecznych" (s.31). Ponadto w ramach pola strategicznego: Społeczna jakość życia, przyjęto kierunek strategiczny SJ2_K1 : „Tworzenie i wspieranie działań umożliwiających powstawanie atrakcyjnych, energooszczędnych i dostępnych mieszkań na rzecz przyciągania mieszkańców.” W ramach uchwalonego modelu funkcjonalno - przestrzennego (Strategia s.78), **niniejsza lokalizacja znajduje się w obszarze intensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej i wielofunkcyjnej.**

Podkreślenia wymaga również fakt spadku liczby osób zameldowanych na pobyt stały lub czasowy w dzielnicy Bogucice w okresie pięcioletnim (liczba osób zameldowanych: 12 340 – 2024 roku, 12 899 - 2023 roku, 13 110 - 2022 roku, 13 316 - 2021 roku, 13 532 - 2020 roku, 13 634 – 2019 roku).

Biorąc pod uwagę powyższe, uzasadnione jest przedłożenie Radzie Miasta Katowice, niniejszego projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.