

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2024 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Grundmanna i ulicy Żelaznej
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 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 ulicy Grundmanna i ulicy Żelaznej w Katowicach, polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.

§ 2. 1. Teren inwestycji stanowią działki o numerach ewidencyjnych: 4/1, 4/10, 4/14, 4/17, 4/18, 4/19, 4/21, 4/26, 4/27, karta mapy 22, obręb ewidencyjny: 0001, Dz. Śródmieście – Załęże.

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

§ 3. Dla budynków mieszkalnych, o których mowa w § 1, określa się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 10 500 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 15 500 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 280;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 400;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność handlową i usługową – 2000 m².

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

- 1) planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana zostanie na działkach, o których mowa w § 2 ust. 1;
- 2) planowana inwestycja obejmuje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) planowana niezbędna infrastruktura towarzysząca: drogi dojazdowe, ciągi pieszo – jezdne, ciągi piesze, miejsca postojowe w tym ogólnodostępne, miejsca dla rowerów, infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media;
- 4) planowane nowe nasadzenia drzew i krzewów, zieleni urządzona oraz przestrzeń rekreacyjno-wypoczynkowa w tym plac zabaw;
- 5) rozbiorka, przebudowa oraz budowa sieci uzbrojenia terenu w zakresie koniecznym do realizacji inwestycji mieszkaniowej.

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

- 1) doprowadzenie wody realizowane poprzez przyłączenie do sieci wodociągowej o średnicy Ø160 mm przebiegającej w ul. Żelaznej – zgodnie z warunkami określonymi przez Katowickie Wodociągi S.A.;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – zgodnie z warunkami określonymi przez Katowickie Wodociągi S.A.,
 - a) dla budynku A i B poprzez przyłączenie do sieci kanalizacji ogólnospławnej DN1400 mm Betras,

- b) dla budynku C poprzez przyłączenie do sieci kanalizacji ogólnospławnej DN800 mm przebiegającej w ulicy Żelaznej;
- 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 rzeki Rawy poprzez urządzenia kanalizacyjne operatora zewnętrznego Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.;
- 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 2 x DN 700 realizowane na zasadach określonych przez Tauron Ciepło Sp. z o.o.;
- 6) dostarczenie usług telekomunikacyjnych – zgodnie z warunkami określonymi przez Orange Polska S.A.;
- 7) dostęp do drogi publicznej - z ulicy Żelaznej (dwa zjazdy) i ulicy Grundmanna (jeden zjazd).

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1) przewidywanego średniego zapotrzebowanie na:

- a) wodę:
- budynek A i B: 88,48 m³/d
 - budynek C: 46,88 m³/d,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- budynek A i B: 88,48 m³/d
 - budynek C: 46,88 m³/d,
- c) odprowadzenie wód opadowych: 20 l/s,
- d) energię elektryczną: 2 547,9 kW,
- e) ciepło: 1,550 MW;

2) niezbędnej ilości miejsc postojowych:

- a) dla samochodów osobowych:
- dla funkcji mieszkaniowej – od 546 do 780, lecz nie mniej niż 1,5 stanowiska na lokal mieszkalny (od 420 do 600) i 30% dodatkowych miejsc parkingowych z przeznaczeniem na parkowanie ogólnodostępne (od 126 do 180),
 - dla funkcji usługowo - handlowej – do 40, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
- b) dla rowerów: od 280 do 400, 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) zespół trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynek A, budynek B, budynek C) z lokalami usługowymi w parterach obiektów (budynek A, budynek B), połączonych wielostanowiskowymi garażami podziemnymi o dwóch kondygnacjach,
- b) niezbędna infrastruktura towarzysząca w tym: drogi dojazdowe, ciągi pieszo – jezdne, ciągi piesze, miejsca postojowe dla samochodów oraz rowerów zlokalizowane w garażach oraz na terenie, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona na gruncie rodzimym oraz na dachach., mała architektura, mury oporowe,

c) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

d) inwestycja, o której mowa w § 1, przewidziana jest do realizacji jednoetapowo;

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

a) powierzchnia terenu, o którym mowa w § 2 ust.1 – 13 490 m²,

b) powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 2 600 m², nie więcej niż 5 900 m²,

c) powierzchnie utwardzone w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych – nie mniej niż 3 000 m², nie więcej niż 5 300 m²,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 4100 m² w tym nie mniej niż 2050 m² jako ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,

e) wskaźnik intensywności zabudowy terenu objętego wnioskiem liczony jako stosunek sumy powierzchni całkowitej (nadziemnej) do powierzchni terenu wnioskowanego: minimum 1,0 lecz nie więcej niż 2,4,

f) parametry techniczne budynków mieszkalnych:

- wysokość budynków oraz liczba kondygnacji:

-- budynek A: minimalna wysokość: 20 m, maksymalna wysokość: 34 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: od 7 do 8

liczba kondygnacji podziemnych: 2

-- budynek B: minimalna wysokość: 17 m, maksymalna wysokość: 25 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: od 5 do 6

(część bryły 1 kondygnacyjna o wysokości 4,5 ÷ 5,5 m)

liczba kondygnacji podziemnych: 2

-- budynek C: minimalna wysokość: 20 m, maksymalna wysokość: 34 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: od 7 do 8

liczba kondygnacji podziemnych: 2

- wymiary rzutów poziomych budynków:

-- budynek A:

długość: od 100 do 140 m

(w tym skrzydło A1: od 50 do 70 m, skrzydło A2: od 50 do 70 m),

szerokość: od 8 do 17 m

-- budynek B:

długość: od 50 do 70 m

szerokość: od 8 do 24 m

-- budynek C:

długość: od 40 do 70 m

szerokość: od 8 do 17 m

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

6) danych charakteryzujących wpływ inwestycji na środowisko:

a) inwestycja, o której mowa w § 1, zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b 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.), z uwagi na planowane garaże i parking samochodowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni użytkowej przekraczającej 1,0 ha,

b) dla inwestycji, o której mowa w § 1, uzyskano decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 44/Ś/24 z dnia 13 września 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach (sygnatura sprawy: KŚ-III.6220.27.2024.KSz) stwierdzającą o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz określono charakterystykę przedsięwzięcia w załączniku do decyzji.

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

- 1) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/1, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00076484/1;
- 2) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/10, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00121930/4;
- 3) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/14, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00134376/6;
- 4) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/17, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00077361/0;
- 5) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/18, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00077361/0;
- 6) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/19, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00077361/0;
- 7) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/21, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00121929/4;
- 8) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/26, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00134376/6;
- 9) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/27, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00161800/6.

§ 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) inwestycja, o której mowa w § 1, winna spełniać warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, zawarte w decyzji, o której mowa w § 6 pkt 6 lit. b;
- 2) 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.);
- 3) 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 2024 r., poz. 1478).

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

§ 12. Na ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Grundmanna i ulicy Żelaznej 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 – sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową – koncepcja architektoniczno - urbanistyczna;
- 3) załącznik nr 3 – charakterystyka zabudowy – wizualizacja – koncepcja architektoniczno - urbanistyczna.

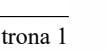
§ 13. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 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.



ZAGOSPODAROWANIE TERENU

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- TEREN OBJĘTY WNIOSEM O ULIM
- OBYWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY OKREŚLONA W MPZP
- PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKANIOWO - USŁUGOWY
- NUMER BUDYNKU - CZĘŚĆ NADZIEMNA
- ILUŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- OBRYŚ CZĘŚCI NADZIEMNEJ BUDYNKU
- OBRYŚ CZĘŚCI PODZIEMNEJ BUDYNKU
- PROJEKTOWANE CHODNIKI
- PROJEKTOWANE CIĄGI PIESZO - JEZDNE
- PROJEKTOWANE MIEJSCA PARKINGOWE NA POW. TERENU
- PLAC ZABAW
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ NA TERENIE - liczona jako 100% biologicznie cz.
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ NA TERENIE - liczona jako 50% biologicznie cz.
- PROJEKTOWANA GEOKRATA
- ISTNIEJĄCY BUDYNEK SĄSIEDNI
- PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE ROWERÓW
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ NISKA DO 3.0m
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ WYSOKA
- ZJAZD NA DZIAŁKĘ
- GLÓWNE WEJŚCIE DO BUDYNKU
- WEJŚCIE DO USŁUG
- WJAZDY DO GARAŻU
- WYJŚCIE EWAKUACYJNE Z GARAŻU (DO WYS. 3.0m)
- PERGOLA REKREACYJNE

PROPONOWANE UZBROJENIE TERENU

- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE CIEPŁOWNICZE
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE ENERGETYCZNE nN (zakres TAURON)
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE TELETECHNICZNE
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE ENERGETYCZNE SN (zakres TAURON)
- PROJEKTOWANA STUDNIA TELETECHNICZNA
- PROJEKTOWANY ZESTAW ZŁĄCZOWY (zakres TAURON)
- PROJEKTOWANA STACJA TRAFKA (zakres TAURON)
- PROJEKTOWANA TRASA PRZEBUDOWY kD1200 nie objęta wnioskiem
- ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA KANALIZACJI DESZCZOWEJ WRAZ Z UKŁADEM RETENCYJNYM I WYŁOTEM DO RZĘKI RAWY
- ISTNIEJĄCY UKŁAD RETENCYJNY
- ISTNIEJĄCY WYŁOT KOLEKTORA DESZCZOWEGO DO RZĘKI RAWY
- ISTNIEJĄCY SEPARATOR Z OSADNIKIEM

OZNACZENIA LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA

- linia WN - TOR 1 - lewy skrajny
- linia WN - TOR 2 - lewy najniższy
- linia WN - TOR 3 - prawy skrajny
- linia WN - TOR 4 - prawy najniższy



**INWESTYCJA MIESZKANIOWA PRZY UL. GRUNDMANNA I UL. ŻELAZNEJ
W KATOWICACH NA DZIAŁKACH 4/1, 4/10, 4/14, 4/17, 4/18, 4/19, 4/21, 4/26,
4/27 obręb 0001 Śródmieście - Załęże**

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 24 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. Elżbieta
Pajdzik-Moczek

SKALA:

1:1000

DATA:

09.2024

WIZUALIZACJA



INWESTYCJA MIESZKANIOWA PRZY UL. GRUNDMANNA I UL. ŻELAZNEJ W KATOWICACH
NA DZIAŁKACH NR 4/1; 4/10; 4/14; 4/17; 4/18; 4/19; 4/21; 4/26; 4/27; OBRĘB 0001 DZ. ŚRÓDMIEŚCIE-ZAŁĘŻE

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 24 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:
09.2024

Uzasadnienie

Projekt uchwały przygotowano na podstawie 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 (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 Grundmanna i ulicy Żelaznej w Katowicach, polegającej na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (z lokalami usługowymi w parterach obiektów), połączonych wielostanowiskowymi garażami podziemnymi na działkach o numerach ewidencyjnych: 4/1, 4/10, 4/14, 4/17, 4/18, 4/19, 4/21, 4/26, 4/27, karta mapy 22, obręb ewidencyjny: 0001, Dz. Śródmieście – Załęże, wystąpiła w dniu 23 września 2024 r. firma CAVATINA SPV 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Wielickiej 20 (dalej: *Inwestor*).

Teren objęty planowaną inwestycją mieszkaniową o powierzchni ok. 1,35 ha położony jest pomiędzy ulicą Grundmanna, a ulicą Żelazną w Katowicach, w dzielnicy nr 10 – Dąb.

Teren objęty inwestycją mieszkaniową objęty jest decyzją Prezydenta Miasta Katowice z dnia 16 listopada 2022 r. nr RBDEC-0791/2022 o pozwoleniu na budowę budynku B, biurowo - usługowego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w obszarze działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami: 4/1, 4/14, 4/17, 4/18, 4/19, 4/21, 4/26 i 4/25, karta mapy 22, obręb ewidencyjny: 0001, Dzielnica Śródmieście-Załęże, przy ulicy Grundmanna w Katowicach, wydaną na rzecz CAVATINA SPV 24 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ulicy Wielickiej 28B.

Na terenie objętym wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, ww. pozwolenie na budowę zezwala na realizację budynku biurowego. Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy trzech budynków mieszkalnych w miejscu przeznaczonym na budowę ww. obiektu. W przypadku podjęcia przez Radę Miasta niniejszej uchwały, Inwestor będzie mógł wystąpić z nowym wnioskiem o pozwolenie na budowę.

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 użytkowej przekraczającej 1,0 ha. Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej uzyskano decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 44/Ś/24 z dnia 13 września 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach (sygnatura sprawy: KŚ-III.6220.27.2024.KSz) 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

Teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XXVIII/584/16 Rady Miasta Katowice z dnia 27 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Gliwickiej,

Brackiej i Grundmanna w Katowicach, z wyłączeniem części wschodniej obszaru dawnej Huty Baildon (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 8 sierpnia 2016 r., poz. 4255) – dalej: *plan miejscowy*.

W złożonym wniosku wykazano, że planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń *planu miejscowego* w zakresie funkcji obiektu.

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.

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 obszarów oznaczonych symbolem U/Zu4 – obszar zabudowy usługowej z zielenią urządzoną i KDZ - obszar dróg i placów publicznych (droga zbiorcza).

W złożonym wniosku wykazano, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego *Studium*.

Inwestor analizując brak sprzeczności ze *Studium*, w zakresie przeznaczenia terenu wskazuje, że w ramach obszaru U/Zu4 dopuszcza się zabudowę wielofunkcyjną. Zgodnie z definicją zawartą w *Studium* – poprzez zabudowę wielofunkcyjną rozumie się budynek lub zespół budynków łączących w sobie co najmniej 2 funkcje (spośród takich jak usługi, usługi handlu detalicznego, mieszkania, nieuciążliwa produkcja), w których funkcje niemieszkalne zajmują co najmniej 50% powierzchni użytkowej.

W zabudowie wielofunkcyjnej udział procentowy funkcji mieszkaniowej może być bilansowany w ramach całego obszaru jednostki planistycznej, analogicznie jak to ma miejsce dla parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu. Na przedmiotowym obszarze, w chwili obecnej zrealizowana jest wyłącznie funkcja usługowa w tym biurowa, zatem realizacja inwestycji nie spowoduje przekroczenia limitu 50% funkcji mieszkalnej w danym obszarze.

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 tj.:

- posiada dostęp do drogi publicznej,
- 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 w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej,
- spełnia wymogi odpowiedniej liczby miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej,
- spełnia wymogi w zakresie nieprzekraczalnej wysokości budynków, w świetle art. 17 ust. 7 *specustawy* tj. maksymalny wnioskowany parametr wysokości (34 m) nie przekracza wysokości budynku mieszkalnego znajdującego się w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową - budynek mieszkalny w zespole zabudowy Global Office Park przy ul. Zaborskiej – wysokość ok. 84 m.

Opis procedury ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Grundmanna i ulicy Żelaznej w Katowicach

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej złożony został w dniu 23 września 2024 r.

Wniosek ten zawierał braki i niespójności dotyczące istniejącego i planowanego zagospodarowania terenu, zabudowy oraz standardów określonych w *specustawie* mieszkaniowej.

Po wezwaniu do jego uzupełnienia (pismo z dnia 4 października 2024 r.). Inwestor złożył kompletny wniosek dnia 15 października 2024 r. 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 16 października 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.

Do dnia 6 listopada 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.

Miejski Zarząd Ulic i Mostów w Katowicach pismem z dnia 24 października 2024 r. uzgodnił przedmiotową lokalizację inwestycji mieszkaniowej, jednocześnie wnosząc uwagi, zgodnie z którymi należy:

- zaprojektować chodnik wzdłuż ul. Żelaznej po stronie inwestycji z nawiązaniem do istniejącej infrastruktury pieszej,
- zaprojektować bezpieczne i zgodne ze standardami włączenie drogi dla rowerów do ruchu ogólnego w ul. Żelaznej.

Określone w uwagach roboty budowlane mają zostać zrealizowane na podstawie dokonanego skutecznie do tutejszego organu administracji architektoniczno - budowlanej w dniu 7 sierpnia 2024 r. zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych.

W świetle art. 7 ust. 17 *specustawy* Prezydent Miasta Katowice przedkłada Radzie Miasta Katowice projekt uchwały, wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

Potrzeby mieszkaniowe miasta oraz możliwości rozwoju miasta.

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 U/Zu4 – obszar zabudowy usługowej z zielenią urządzoną. W podstawowych kierunkach przeznaczenia terenów dla tego obszaru wymieniona jest zabudowa wielofunkcyjna. Powyższe zapisy umożliwiają w ramach jednostki planistycznej obszaru realizację funkcji mieszkaniowej przy zachowaniu w jednostce planistycznej odpowiedniej powierzchni usług.

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.