

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulic Bonifraterskiej i ks. Norberta Bończyka w Katowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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, z późn. zm.) 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, z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice
uchwala:**

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulic Bonifraterskiej i ks. Norberta Bończyka w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwusegmentowego z częścią usługową oraz garażami podziemnymi, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz zagospodarowaniem terenu.

§ 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: 13 500 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 18 500 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań: 235;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań: 335;
- 5) zakres powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową: nie więcej niż 1 000 m², lecz nie mniej niż 5% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 4. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, polegające w szczególności na przebudowie i rozbiórce nieczynnej i kolidującej infrastruktury technicznej, zmianie zagospodarowania terenu i jego zabudowie budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym dwusegmentowym (segment A1 i A2) z częścią usługową oraz garażami podziemnymi, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, techniczną i drogową, w tym zielenią urządzoną.

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

- 1) doprowadzenie wody poprzez przyłączenie do istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez przyłączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych poprzez przyłączenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, lub w przypadku braku możliwości technicznych wody opadowe 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 2025 r. poz. 960);
- 4) doprowadzenie energii elektrycznej poprzez przyłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 5) doprowadzenie ciepła poprzez przyłączenie do istniejącej sieci ciepłowniczej;
- 6) dostarczenie usług telekomunikacyjnych poprzez przyłączenie do istniejącej infrastruktury;
- 7) doprowadzenie gazu poprzez przyłączenie do istniejącej sieci gazowej;
- 8) dostęp do drogi publicznej: bezpośredni do ul. Bonifraterskiej.

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1) przewidywanego średniego zapotrzebowanie na:

a) wodę:

- segment A1: 90,11 m³/dobę,
- segment A2: 79,69 m³/dobę,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- segment A1: 90,11 m³/dobę,
- segment A2: 79,69 m³/dobę,

c) odprowadzenie wód opadowych: 169,33 dm³/s,

d) energię elektryczną:

- segment A1:
 - moc przyłączeniowa 1 365,20 kW,
 - zapotrzebowanie na energię roczne 1 009 700 kWh,
- segment A2:
 - moc przyłączeniowa 1 265,11 kW,
 - zapotrzebowanie na energię roczne 954 200 kWh,

e) ciepło:

- segment A1: łączna moc w sezonie grzewczym 830,45 kW,
- segment A2: łączna moc w sezonie grzewczym 775,50 kW,

f) gaz: max. 26,45 m³/h;

2) niezbędnej ilości miejsc postojowych:

a) dla samochodów osobowych:

- dla funkcji mieszkaniowej: od 306 do 436 miejsc postojowych, jednocześnie zapewniając nie mniej niż 1,3 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
- dla funkcji usługowo - handlowej: nie więcej niż 10 stanowisk, jednocześnie zapewniając nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,

b) dla rowerów: od 118 do 168 miejsc postojowych;

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 2025 r. poz. 733);

4) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami – obiekt dwusegmentowy (segment A1 i A2) z trzykondygnacyjną częścią podziemną w tym garażami,
- b) niezbędna infrastruktura towarzysząca w tym: dojścia piesze, dojścia pełniące funkcję dojazdu, droga pożarowa z placem manewrowym, rampy zjazdowe do garaży podziemnych, miejsca postojowe dla samochodów oraz rowerów w garażach oraz na terenie, infrastruktura techniczna w tym system retencji wód opadowych, stacja transformatorowa w granicy własności inwestora, zieleń urządzona na gruncie rodzimym i stropodachach, przestrzeń rekreacyjno - wypoczynkowa, schody terenowe, plac zabaw, miejsce rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, elementy małej architektury, mury oporowe,

- c) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określają załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały;

5) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:

- a) powierzchnia terenu, o którym mowa w § 2: 8 939 m²,
- b) powierzchnia zabudowy: nie mniej niż 1 900 m² i nie więcej niż 5 357 m²,
- c) powierzchnie utwardzone w tym dojścia piesze, dojścia pełniące funkcję dojazdu, powierzchnia terenowych miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych: nie mniej niż 3 200 m², nie więcej niż 4 000 m²,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni terenu objętego inwestycją mieszkaniową,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy terenu objętego inwestycją mieszkaniową liczony jako stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych i podziemnych do powierzchni terenu objętego inwestycją mieszkaniową: nie mniej niż 4,5 i nie więcej niż 6,5,
- f) parametry techniczne budynku mieszkalnego:
 - wysokość budynku oraz liczba kondygnacji:
 - segment A1:
 - wysokość: nie więcej niż 46 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 14,
 - segment A2:
 - wysokość: nie więcej niż 59,5 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 18,
 - liczba kondygnacji podziemnych: 3,
 - wymiary rzutu poziomego:
 - segment A1: długość 45 ÷ 49 m, szerokość 29 ÷ 33 m,
 - segment A2: długość 32 ÷ 36 m, szerokość 29 ÷ 33 m,
 - wymiary nadziemnej części kondygnacji podziemnej (poziom -1): długość 120 ÷ 135 m, szerokość 30 ÷ 57 m,
 - dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych umożliwiającym prawidłowe odprowadzenie wód opadowych, w części stropodach o funkcji rekreacyjnej (w tym: zieleń urządzone, mała architektura, teren biologicznie czynny), w tym stanowiący część zagospodarowania terenu (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, teren biologicznie czynny);

6) danych charakteryzujących wpływ inwestycji mieszkaniowej 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, z późn. zm.), z uwagi na planowane garaże i parkingi samochodowe 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 42/Ś/25 z dnia 13 października 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach (znak sprawy: KŚ-III.6220.39.2025.KM) orzekającą 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:

- jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna nr 8/38, karta mapy 29, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie.

§ 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) zgodnie z warunkami korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, określonymi 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 2025 r. poz. 647, z późn. zm.);
- 3) wszelkie kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią średnią i wysoką, należy rozwiązać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.).

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

§ 12. Na ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 1, 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 1 – koncepcja architektoniczno - urbanistyczna;
- 4) załącznik nr 4 – charakterystyka zabudowy – wizualizacja 2 – 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. Faktyczne i prawne argumenty o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

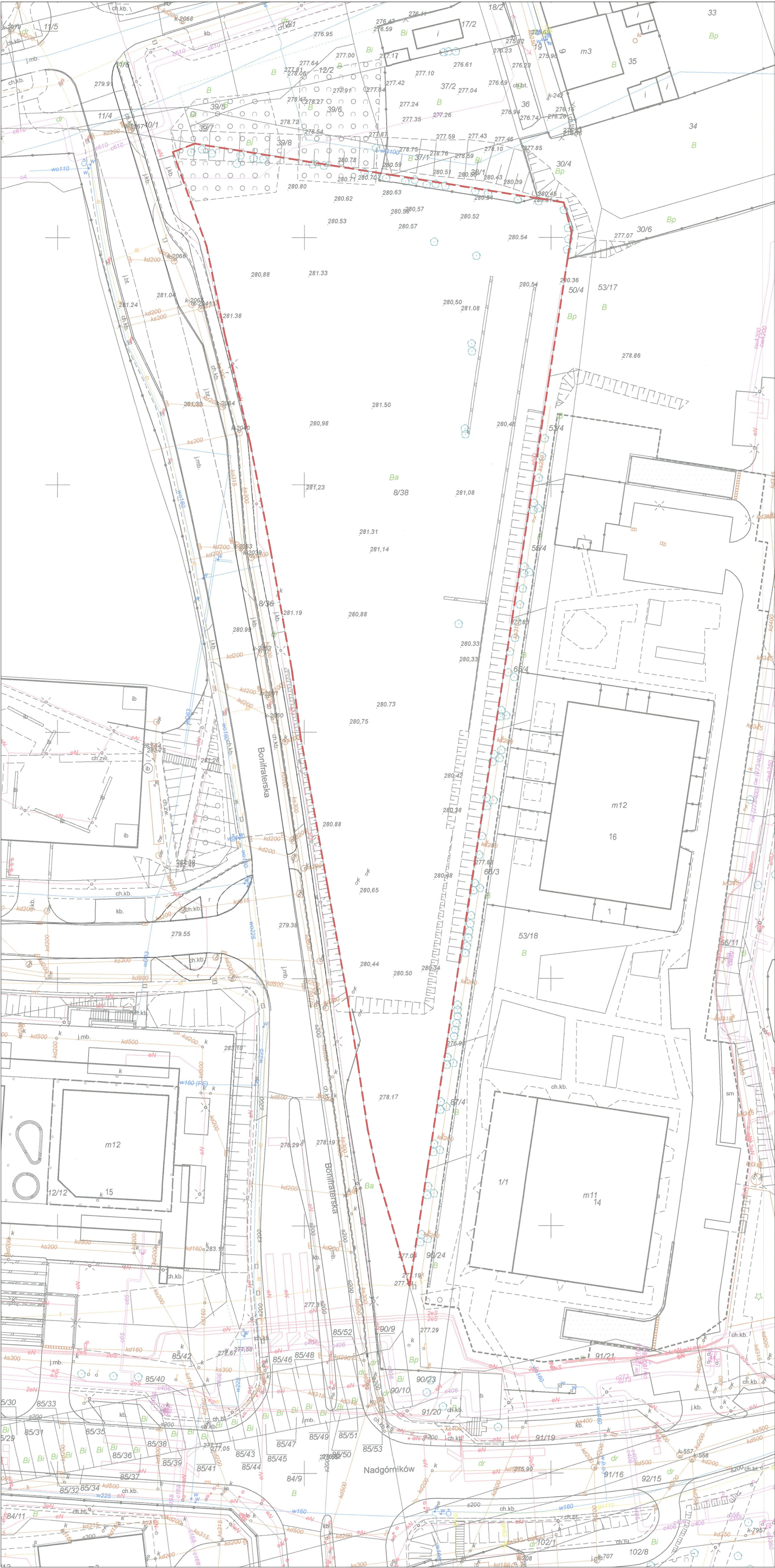
§ 16. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową
wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w rejonie ulic
Bonifraterskiej i Bończyka w Katowicach na dz. nr 8/38, k. m. 29, obr. 0002 Bogucice-Zawodzie

Załącznik nr 1
Granice terenu objętego wnioskiem



LEGENDA

GRANICA TERENU
INWESTYCJI

PREZYDENT MIASTA KATOWICE
Miejski Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

Identyfikator ewidencyjny materiału
zasobu: P.2469.2012.1

Nazwa materiału zasobu:
Mapa zasadnicza
Data wykonania
kopii materiału zasobu: 13.10.2025

zlec: G-III.6642.2.1876.2025

z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE

Tatiana Falszewska
Starszy Inżynier Wydziału, podlega
Wydział Geodezji i Kartografii

INWESTYCJA JEST
JEDNOETAPOWA

SKALA 1:500



ADRES INWESTYCJI
ul. Bonifraterska
40-206 Katowice

INWESTOR
Noho Investment Silesia II sp. z o.o.
ul. Armii Krajowej 25
30-150 Kraków

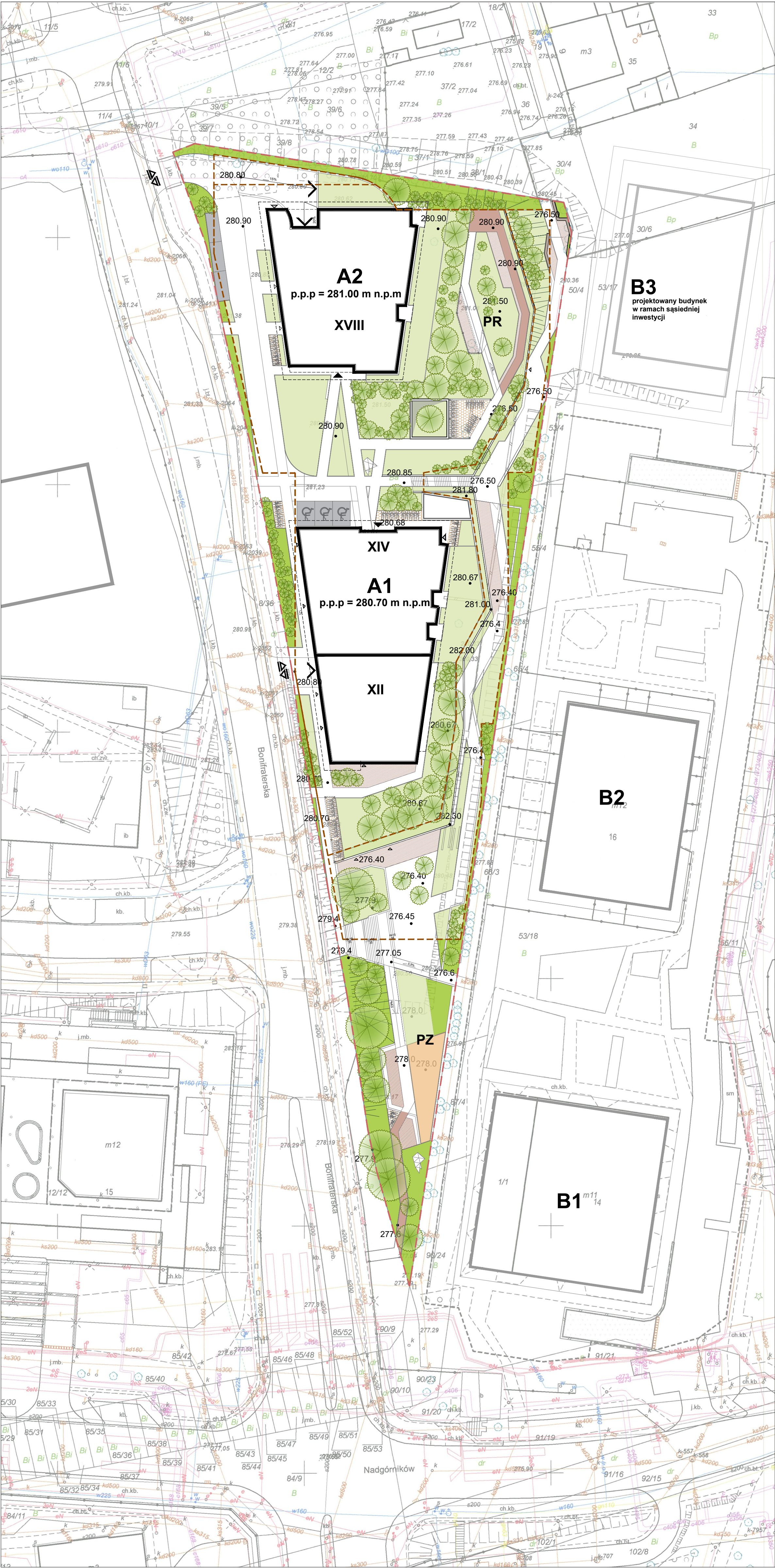
AUTORZY KONCEPCJI
Blok sp. z o.o.
ul. Szlak 65
31-153 Kraków

Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie
i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia
4 lutego 1997 r. o prawie autorskim i prawach
pokrewnych, Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 904



Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową
wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w rejonie ulic
Bonifratskiej i Bończyka w Katowicach na dz. nr 8/38, k. m. 29, obr. 0002 Bogucice-Zawodzie

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miasta Katowice
z dnia 2025 r.



LEGENDA
ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- PROJEKTOWANY BUDYNEK
- XVIII ILOŚĆ KONDYGNACJI
- POW. BIOL. CZYNNA 50%
- POW. BIOL. CZYNNA 100%
- PZ PLAC ZABAW
- PR PLAC REKREACYJNY
- NAWIERZCHNIA UTWARDZONA - KOMUNIKACJA
- NAWIERZCHNIE UTWARDZONE NP: MINERALNE, ŻWIROWE
- SCHODY ZEWNĘTRZNE
- POCHYLNE
- MIJESKA POSTOJOWE
- MIJESKA POSTOJOWE DLA POJAZDÓW Z KARTĄ PARKINGOWĄ
- WEJŚCIE DO BUDYNKU
- WEJŚCIE DO LOKALI USŁUGOWYCH
- WJAZD NA TEREN INWESTYCJI
- WEJŚCIE DO ŚMIETNIKA BUDYNKU
- WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
- MIJESKA DLA ROWERÓW
- ZBIORNIK RETENCYJNY
- GARAŻ PODZIEMNY
- PROJEKTOWANE RZĘDNE
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ
- PROJEKTOWANE PATIO NA POZIOMIE -1

BILANS TERENU	
powierzchnia działki nr 8/38	8.939 m²
powierzchnia zabudowy	min. 1.900 m²
powierzchnia biologicznie czynna	min. 2.682 m²
- zieleń na gruncie (100%)	ok. 901 m²
- zieleń na tarasach i stropodachach (50%)	ok. 1.781 m²
wskaźnik terenu biologicznie czynnego	min. 30%

UWAGA!!!
Rzędne w projekcie podane są w układzie Amsterdam (PL-EVRF2007-NH)

PREZIDENT MIASTA KATOWICE
Miejski Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

Identyfikator ewidencyjny materiału
zasobu: P.2469.2012.1

Nazwa materiału zasobu:
Mapa zasadnicza
Data wykonania
kopii materiału zasobu: 13.10.2025

zlec: G-III.6642.2.1876.2025

z up. PREZIDENTA MIASTA KATOWICE
Tatiana Falszewska
Starszy Inżynier Wydziału, podlega
(dla potrzeb geodezyjnych organu)
Wydział Geodezji

INWESTYCJA JEST
JEDNOETAPOWA

SKALA 1:500



ADRES INWESTYCJI
ul. Bonifratska
40-206 Katowice

INWESTOR
Noho Investment Silesia II sp. z o.o.
ul. Armii Krajowej 25
30-150 Kraków

AUTORZY KONCEPCJI
Blok sp. z o.o.
ul. Szlak 65
31-153 Kraków

Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie
i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia
4 lutego 1997 r. o prawie autorskim i prawach
pokrewnych, Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 904

**Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową
wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w rejonie ulic
Bonifraterskiej i Bończyka w Katowicach na dz. nr 8/38, k. m. 29, obr. 0002 Bogucice-Zawodzie**

**Zał.4.f.0
Ujęcie z lotu ptaka**



ADRES INWESTYCJI	UL. BONIFRATERSKA 40-206 KATOWICE	INWESTOR	NOHO INVESTMENT SILESIA II SP. Z O.O. ul. Armii Krajowej 25 30-150 Kraków NIP: 6772592561	AUTORZY KONCEPCJI	BLOK sp. z o.o. ul. Szlak, 65 31-153 Kraków
------------------	--------------------------------------	----------	---	----------------------	--



Niniejsze opracowanie stanowi dzieło
autorskie i podlega ochronie zgodnie
z ustawą z dnia 4 lutego 1997 r. o prawie
autorskim i prawach pokrewnych, Dz. U.
z 2000 r. Nr 80 poz. 904



**Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową
wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w rejonie ulic
Bonifraterskiej i Bończyka w Katowicach na dz. nr 8/38, k. m. 29, obr. 0002 Bogucice-Zawodzie**

**Załącznik 4.f.2
Ujęcie z lotu ptaka**



ADRES INWESTYCJI	UL. BONIFRATERSKA 40-206 KATOWICE	INWESTOR	NOHO INVESTMENT SILESIA II SP. Z O.O. ul. Armii Krajowej 25 30-150 Kraków NIP: 6772592561	AUTORZY KONCEPCJI	BLOK sp. z o.o. ul. Szlak, 65 31-153 Kraków
------------------	--------------------------------------	----------	---	----------------------	--



Niniejsze opracowanie stanowi dzieło
autorskie i podlega ochronie zgodnie
z ustawą z dnia 4 lutego 1997 r. o prawie
autorskim i prawach pokrewnych, Dz. U.
z 2000 r. Nr 80 poz. 904



Uzasadnienie

Uchwałę podjęto 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, z późn. zm. (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 w rejonie ulic Bonifratskiej i ks. Norberta Bończyka w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego dwusegmentowego z częścią usługową oraz garażami podziemnymi, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz zagospodarowaniem terenu na działce o numerze ewidencyjnym 8/38, karta mapy 29, obręb 0002 Dz. Bogucice - Zawodzie, wystąpiła w dniu 3 października 2025 r. do Rady Miasta Katowice firma NOHO INVESTMENT SILESIA II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Armii Krajowej 25 (dalej: *Inwestor*).

Teren objęty planowaną inwestycją mieszkaniową o powierzchni 8 939 m² zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i treścią księgi wieczystej położony jest przy ul. ks. Norberta Bończyka w Katowicach, jednocześnie planowane skomunikowanie inwestycji przewidziano od ul. Bonifratskiej.

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 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, z późn. zm.), z uwagi na planowane garaże i miejsca parkingowe dla samochodów osobowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni użytkowej przekraczającej 1,0 ha.

Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej uzyskano decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 42/Ś/25 z dnia 13 października 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach (znak sprawy: KŚ-III.6220.39.2025.KM) orzekającą 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, tym samym uchwała Rady Miasta Katowice o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla przedmiotowej inwestycji mogła zostać podjęta.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Teren objęty uchwałą położony jest na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała nr XX/478/20 Rady Miasta Katowice z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Henryka Mikołaja Góreckiego w Katowicach - część I – Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia

3 czerwca 2020 r. poz. 4377 (dalej: *plan miejscowy*) – na terenie o oznaczeniu: 6UM. Obszar objęty *planem miejscowym* stanowi strefę zabudowy śródmiejskiej.

W złożonym wniosku wykazano, że planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń *planu miejscowego* między innymi w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości budynku.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 *specustawy* oraz 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, z późn. zm. (dalej: *ustawa o zmianie upzp*), 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 niniejsza uchwała dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - przedłożono 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 wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr LXIV/1330/23 Rady Miasta Katowice z dnia 25 maja 2023 r. (dalej: *Studium*), teren objęty niniejszą uchwałą o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej położony jest w granicach obszaru intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i wielofunkcyjnej (jednostka urbanistyczna o symbolu: D.9 MUw2).

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

Inwestor analizując brak sprzeczności ze *Studium*, w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu wg kierunku przeznaczenia obszarów (określonych w Dziale III Tabl. III-1) wykazał, że zgodnie z treścią rozdz. III par. 2 ust. 10 „Parametry i wskaźniki zawarte w Tabeli III-I zostały określone dla inwestycji typowych. W przypadku inwestycji o nietypowym i unikalnym charakterze, takich jak związane z funkcjami metropolitalnymi, w przypadku których obiekty wymagają indywidualnej artykulacji architektonicznej, w szczególności w obszarach w których dopuszcza się kształtowanie dominant o wysokości określonej indywidualnie, w miejscowych planach mogą być ustalane parametry i wskaźniki odbiegające od określonych w Tabeli III-I.”

Powyższe wskazuje na brak sprzeczności z założeniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Katowice projektowanej inwestycji, gdyż stanowi ona zabudowę mieszkaniową o wysokim standardzie (w myśl ustaleń zawartych w rozdz. I § 2 ust. 1.2.1 oraz w rozdz. XV pkt. 2.19) i wyróżnia się unikalnym charakterem architektonicznym. Przedmiotowe przedsięwzięcie przyczyni się do krystalizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, wzmacniając rolę Śródmieścia Katowic jako centrum metropolii. Inwestycja będzie sprzyjać koncentracji funkcji metropolitalnych poprzez wprowadzenie zabudowy apartamentowej, wielofunkcyjnej oraz lokali handlu detalicznego w obiektach o wysokim standardzie (zgodnie z rozdz. I, § 3 ust. 2.2).

Realizacja inwestycji, obejmującej budownictwo mieszkaniowe o podwyższonym standardzie przyczyni się do rozwoju i rozbudowy funkcji metropolitalnych miasta (zgodnie z rozdz. XV, ust. 2.19). Projektowane obiekty podkreślą dynamikę rozwoju Katowic jako miasta nowoczesnego i otwartego na zmiany, wzmacniając jednocześnie czytelność oraz rangę miejsca w strukturze urbanistycznej miasta.

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 XVIII/311/25 z dnia 24 lipca 2025 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Katowice (ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Rady Miasta Katowice Nr XX/342/25 z dnia 25 września 2025 r.), tj. :

- posiada dostęp do drogi publicznej,
- posiada zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz ciepłowniczej,
- 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 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej (obszar zabudowy śródmiejskiej),
- 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. wysokości nieprzekraczającej liczby 18 kondygnacji nadziemnych, tym samym nie przekracza wysokości budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 36 kondygnacjach nadziemnych, a znajdującego się w odległości nie większej niż 500 m od budynku objętego inwestycją mieszkaniową - budynek mieszkalny w zespole zabudowy Atal przy ul. Olimpijskiej.

Opis procedury ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulic Bonifraterskiej i ks. Norberta Bończyka w Katowicach

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej złożony został w dniu 3 października 2025 r. Z uwagi na braki formalne we wniosku, pismem z dnia 10 października 2025 r., wezwano Inwestora do jego uzupełniania. Po uzupełnieniu w dniu 13 października 2025 r. braków wskazanych w ww. piśmie rozpoczęto procedurę zmierzającą do podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Dodatkowo w dniu 3 listopada 2025 r. Inwestor złożył wyjaśnienia do wniosku w zakresie danych adresowych inwestycji oraz doprecyzowując parametry inwestycji określone pierwotnie w wartościach przybliżonych.

Przedmiotowe postępowanie przeprowadzono zgodnie z przepisami *specustawy*, z uwzględnieniem art. 70 ust. 2 *ustawy o zmianie upzp* 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 *ustawy o zmianie upzp*.

W dniu 14 października 2025 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 5 listopada 2025 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.

Wniosek uzyskał wymagane przepisami uzgodnienia i opinie.

Potrzeby mieszkaniowe miasta oraz możliwości rozwoju miasta.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 *specustawy*, z uwzględnieniem art. 70 ust. 2 *ustawy o zmianie upzp*, 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 *Studium* (część II, rozdz. I § 2), jest ukształtowanie zrównoważonej, efektywnej i czytelnej struktury miasta, m.in. oferującej wszechstronne zaspokojenie potrzeb mieszkańców i dogodną dostępność usług. W ramach celów składowych

wyszczególniono m.in. krystalizację struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz wzrost kapitału urbanistycznego.

Krystalizacja struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta zakłada m.in. wzmocnienie roli śródmieścia Katowic jako centrum Metropolii poprzez koncentrację funkcji metropolitalnych: administracyjno-biurowych, handlu detalicznego, usług dla biznesu (zwłaszcza sektora BPO, SCC, KPO, IT) i usług społecznych o regionalnym i ponadregionalnym znaczeniu, zabudowy mieszkaniowej o wysokim standardzie.

Wzrost kapitału urbanistycznego 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) oraz podnoszenie wartości nieruchomości w strategicznych obszarach rozwojowych i w innych obszarach podlegających przekształceniom, poprzez wysoką jakość rozwiązań urbanistycznych oraz nowych realizacji architektonicznych (§ 2 ust. 3 pkt 6).

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, uznaje się za zasadne podjęcie przez Radę Miasta Katowice przedmiotowej uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulic Bonifraterskiej i ks. Norberta Bończyka w Katowicach.