

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Nadgórników 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
uchwała:**

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Nadgórników w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z usługami wraz z 3-poziomowym garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, drogową i 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: 9 822 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 12 004 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań: 160;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań: 196;
- 5) zakres powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową: 5% ÷ 6% 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 z usługami (tj. z lokalami usługowymi i / lub strefą mieszkańca w parterze obiektu) oraz trzykondygnacyjnym garażem podziemnym, 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) dostęp do drogi publicznej: do ul. Nadgórników poprzez istniejący zjazd oraz wewnętrzny układ drogowy na działkach o numerach ewidencyjnych: 53/18, 91/21, karta mapy 29, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1) przewidywanego średniego zapotrzebowania na:

- a) wodę: 88,38 m³/d,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: 87,89 m³/dobę,
- c) odprowadzenie wód opadowych: 69,90 dm³/s,
- d) energię elektryczną: 993,0 kW dla zasilania podstawowego, 130,0 kW dla zasilania rezerwowego,
- e) ciepło: 0,979 MW;

2) niezbędnej ilości miejsc postojowych:

- a) dla samochodów osobowych:
 - dla funkcji mieszkaniowej: od 240 do 294 miejsc postojowych, jednocześnie zapewniając 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowo - handlowej: nie więcej niż 4 stanowiska,
- b) dla rowerów: od 84 do 102 miejsc postojowych, w tym 4 miejsca przewidziane dla usług;

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) budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami, tj. z lokalami usługowymi i / lub strefą mieszkańca w parterze obiektu, ukształtowany kaskadowo w obszarze 2 ÷ 4 kondygnacji nadziemnych, wraz z trzykondygnacyjną częścią podziemną przeznaczoną w szczególności na garaże, pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie,
- b) niezbędna infrastruktura towarzysząca, w tym: wewnętrzny układ drogowy, ciągi pieszo – jezdne, ciągi piesze, rampa zjazdowa do garażu podziemnego, 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 oraz na stropodachach, mała architektura, 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: 3 944 m²,
- b) powierzchnia zabudowy: nie mniej niż 1 608 m² i nie więcej niż 1 966 m²,
- c) powierzchnie utwardzone w tym chodniki, ciągi pieszo-jezdne, powierzchnia terenowych miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych: nie mniej niż 1 122 m², nie więcej niż 1 371 m²,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 18,3% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy terenu objętego inwestycją mieszkaniową liczony jako stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych do powierzchni terenu objętego inwestycją mieszkaniową: nie mniej niż 4,61 i nie więcej niż 5,63,
- f) parametry techniczne budynku mieszkalnego:
 - wysokość budynku oraz liczba kondygnacji:
 - wysokość: nie więcej niż 65 m,
 - (ukształtowany kaskadowo w obszarze 2 ÷ 4 kondygnacji nadziemnych),

- liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 18,
- liczba kondygnacji podziemnych: 3,
- wymiary rzutu poziomego części nadziemnej:
 - długość: nie mniej niż 48,5 m i nie więcej niż 56 m,
 - szerokość: nie mniej niż 28 m i nie więcej niż 31,50 m,
- dachy płaskie, o kącie nachylenia połąci dachowych umożliwiającym prawidłowe odprowadzenie wód opadowych;

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 2019 r., poz. 1839, z późn. zm.).

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

- 1) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 30/4, karta mapy 29, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 2) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 30/6, karta mapy 29, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 3) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 34, karta mapy 29, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 4) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 50/4, karta mapy 29, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 5) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 53/17, karta mapy 29, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 6) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 53/4, 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) 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.);
- 2) 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 przy ulicy Nadgórników 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 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.



ZAŁĄCZNIK NR 02.1B
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
SKALA 1:500



- Legenda:**
- | | |
|---|---|
|  | granica terenu objętego wnioskiem |
|  | linia podziału MPZP |
|  | droga pożarowa |
|  | obrys garażu podziemnego |
|  | obrys budynku projektowanego |
|  | wejście główne / wejście do budynku |
|  | wejście do usługi |
|  | ilość kondygnacji budynku |
|  | miejsca postojowe dla niepełnosprawnych |
|  | wjazd do garażu podziemnego |
|  | ogrodzenie ogródków |
|  | nawierzchnia dróg utwardzonych |
|  | nawierzchnia chodników |
|  | projektowana zieleni o przeznaczeniu rekreacyjnym |
|  | czernpio - wyrzutnia |
|  | czernpio |



Z/02.1B

APARTAMENTOWIEC NOHO

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO, WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI WRAZ Z 3 POZIOMOWYM GARAŻEM PODZIEMNYM I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ NA DZIAŁCE NR 30/4, 34, 30/6, 50/4, 53/4, 53/12 (DECYZJA PODZIAŁOWA NR 118/2024 JAKO DZIAŁKA 53/17), OBRĘB 0002 BOGUCICE - ZAWODZIE, PRZY UL. NADGÓRNIKÓW W KATOWICACH.

NINIEJSZY PROJEKT CHRONIONY JEST PRAWEM AUTORSKIM.
RYSYNEX ANI ŻADEN JEJEGO FRAGMENT NIE MOGA BYĆ REPRODUKOWANE, POWIELANE LUB WYKORZYSTYWANE DO INNYCH CEŁÓW BEZ PISEMNEJ ZGODY PRACOWNI

PROJEKTANT: mgr inż. arch. WOJCIECH WOJCIECHOWSKI 425/94/KI, mgr inż. arch. MACIEJ ANDRZEJEWSKI 23/SLOKK/2017, mgr inż. arch. MAGDALENA STOMPOR 14/SLOKK/2020.
ZESPÓŁ OPRACOWUJĄCY: mgr inż. arch. EWFELINA KOCIAN mgr inż. arch. KRZYSZTOF ŚLOTA mgr inż. arch. ZUZANNA POŚPIECH mgr inż. arch. MICHAŁ ŚLOTA mgr inż. arch. PIKASZ ŚWIERCZEK mgr inż. arch. PAWEŁ RIJAS

NOHO
INVESTMENT

**WOJCIECH WOJCIECHOW
ARCHITEKT**

40 - 045 KATOWICE UL. RÓŻANA
TEL/FAX: (48 32) 351 62 25 MOBILE: + 48 601 4
e - mail: wojtek@architektwojciechwojciechow.pl
www.architektwojciechwojciechow.pl

ZAŁĄCZNIK NR 3.8
WIZUALIZACJE



APARTAMENTOWIEC NOHO

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO, WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI WRAZ Z 3 POZIOMOWYM GARAŻEM PODZIEMNYM I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ NA DZIAŁCE NR 30/4, 34, 30/6, 50/4, 53/4, 53/12 (DECYZJA PODZIAŁOWA NR 118/2024 JAKO DZIAŁKA 53/17), OBRĘB 0002 BOGUCICE - ZAWODZIE, PRZY UL. NADGÓRNIKÓW W KATOWICACH.

NINIEJSZY PROJEKT CHRONIONY JEST PRAWEM AUTORSKIM.
RYSUNEK ANI ŻADEN JEGO FRAGMENT NIE MOGĄ BYĆ REPRODUKOWANE, POWIELANE LUB WYKORZYSTYWANE DO INNYCH CELÓW BEZ PISEMNEJ ZGODY PRACOWNI

PROJEKTANT: mgr inż. arch. WOJCIECH WOJCIECHOWSKI 425/94/Kl, mgr inż. arch. MACIEJ ANDRZEJEWSKI 23/SŁOKK/2017, mgr inż. arch. MAGDALENA STOMPOR 14/SŁOKK/2020.
ZESPÓŁ OPRACOWUJĄCY: mgr inż. arch. EWEŁINA KOCJAŃ, mgr inż. arch. KRZYSZTOF SŁOTA, mgr inż. arch. ZUZANNA POŚPIECH, mgr inż. arch. MICHAŁ SŁOTA, mgr inż. arch. ŁUKASZ ŚWIERCZEK, mgr inż. arch. PAWEŁ BIAŁAS

NOHO
INVESTMENT

WOJCIECH WOJCIECHOWSKI
ARCHITECT
ul. Bogucice 10/11
40-001 Katowice
tel. 71 445 445 445
www.architektwojciechowski.com

Z/03.8

ZAŁĄCZNIK NR 3.9
WIZUALIZACJE



APARTAMENTOWIEC NOHO

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO, WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI WRAZ Z 3 POZIOMOWYM GARAŻEM PODZIEMNYM I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ NA DZIAŁCE NR 30/4, 34, 30/6, 50/4, 53/4, 53/12 (DECYZJA PODZIAŁOWA NR 118/2024 JAKO DZIAŁKA 53/17), OBRĘB 0002 BOGUCICE - ZAWODZIE, PRZY UL. NADGÓRNIKÓW W KATOWICACH.

NINIEJSZY PROJEKT CHRONIONY JEST PRAWEM AUTORSKIM.
RYSUNEK ANI ŻADEN JEGO FRAGMENT NIE MOGĄ BYĆ REPRODUKOWANE, POWIELANE LUB WYKORZYSTYWANE DO INNYCH CELÓW BEZ PISEMNEJ ZGODY PRACOWNI

PROJEKTANT: mgr inż. arch. WOJCIECH WOJCIECHOWSKI 425/94/KI, mgr inż. arch. MACIEJ ANDRZEJEWSKI 23/SŁOKK/2017, mgr inż. arch. MAGDALENA STOMPOR 14/SŁOKK/2020.
ZESPÓŁ OPRACOWUJĄCY: mgr inż. arch. EWEŁINA KOCJAŃ, mgr inż. arch. KRZYSZTOF SŁOTA, mgr inż. arch. ZUZANNA POŚPIECH, mgr inż. arch. MICHAŁ SŁOTA, mgr inż. arch. ŁUKASZ ŚWIERCZEK, mgr inż. arch. PAWEŁ BIAŁAS

NOHO
INVESTMENT

WOJCIECH WOJCIECHOWSKI
ARCHITEKT
ul. WODNA 10/11
40-005 KATOWICE
TEL./FAX: (+48 32) 251 82 21
WWW.ARCHITESTWOJCIECHOWSKI.COM

ul. WODNA 10/11
40-005 KATOWICE
TEL./FAX: (+48 32) 251 82 21
WWW.ARCHITESTWOJCIECHOWSKI.COM

MOBILNY: +48 601 480 882
E-MAIL: biuro@architektwojciechowski.com

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 przy ulicy Nadgórników w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z usługami wraz z 3-poziomowym garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, drogową i zagospodarowaniem terenu na działkach o numerach ewidencyjnych: 30/4, 30/6, 34, 50/4, 53/4, 53/17, karta mapy 29, obręb 0002 Dz. Bogucice - Zawodzie, wystąpiła w dniu 3 października 2025 r. do Rady Miasta Katowice firma NOHO INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Silesia Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie przy ul. Armii Krajowej 25 (dalej: *Inwestor*).

Teren objęty planowaną inwestycją mieszkaniową obejmuje obszar o powierzchni 3 944 m² położony przy ulicy Nadgórników w Katowicach, w dzielnicy nr 13 – Bogucice.

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 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 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.).

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 wnioskiem 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 terenach o oznaczeniu: 6UM, 11UM, 2MW. 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 wnioskiem 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 planowana inwestycja stanowi zabudowę mieszkaniową/apartamentową o wysokim standardzie (w myśl ustaleń zawartych w rozdz. I, § 2 ust. 1.2.1) oraz posiada unikalny charakter architektoniczny. Przyczyni się to do krystalizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, wzmocnienia roli Śródmieścia Katowic jako centrum metropolii oraz koncentracji funkcji metropolitalnych (zgodnie z rozdz. I, § 3 ust. 2.2).

Planowana inwestycja – budownictwo mieszkaniowe o wysokim standardzie stanowić ma rozbudowę infrastruktury funkcji metropolitalnych (zgodnie z rozdz. XV, ust. 2.19).

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 przy ulicy Nadgórników w Katowicach

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej złożony został w dniu 3 października 2025 r., a następnie został uzupełniony przez Inwestora w dniu 8 października 2025 r. Uwzględniając wprowadzone zmiany rozpoczęto procedurę zmierzającą do podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Dodatkowo w dniu 5 listopada 2025 r. Inwestor złożył wyjaśnienia do wniosku doprecyzowując parametry inwestycji w zakresie powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową.

Przedmiotową procedurę 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 10 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 31 października 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 przy ulicy Nadgórników w Katowicach.