

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego
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, z późn. 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 2025 r. poz. 1754) 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 ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowo-handlowymi w parterze, garażem podziemnym, parkingami na terenie oraz infrastrukturą drogową i techniczną.

§ 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: 18 000 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 21 000 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań: 300;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań: 380;
- 5) zakres powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową: nie więcej niż 1 100 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 bądź rozbiórce istniejącego uzbrojenia, zmianie zagospodarowania terenu i jego zabudowie budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami usługowo-handlowymi w parterze, garażem podziemnym, infrastrukturą drogową i techniczną, w tym stacją transformatorową, zbiornikiem retencyjnym na wody opadowe, ścianami oporowymi, elementami małej architektury, ukształtowaniu terenu i zieleni.

§ 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, w przypadku braku możliwości przyłączenia 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, z późn. zm.);
- 4) doprowadzenie energii elektrycznej poprzez przyłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 5) doprowadzenie ciepła poprzez przyłączenie do istniejącej sieci ciepłowniczej.

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

- 1) przewidywanego średniego zapotrzebowanie na:

- a) wodę: 144,65 m³/dobę,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: 144,65 m³/dobę,
- c) odprowadzenie wód opadowych: 210,3 dm³/s,
- d) energię elektryczną: 1927,6 kWh,
- e) ciepło: 1,422 MW;

2) niezbędnej liczby miejsc postojowych:

- a) dla samochodów osobowych: od 375 do 475 miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1,25 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, z czego minimum 20% jako ogólnodostępne,
- b) dla obsługi lokali usługowo - handlowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym: od 10 do 20 miejsc postojowych,
- c) dla rowerów: od 300 do 380 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) budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowo-handlowymi w parterze, garażem podziemnym, parkingami na terenie,
- b) niezbędna infrastruktura towarzysząca w tym: dojścia piesze, wewnętrzny układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna (w tym stacja transformatorowa), zieleń urządzona, przestrzeń rekreacyjno - wypoczynkowa (w szczególności plac rekreacyjny i plac zabaw), elementy małej architektury, ściany oporowe,
- c) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi publicznej: ul. Boya - Żeleńskiego,
- d) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określają załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały;

5) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:

- a) powierzchnia terenu, o którym mowa w § 2: 15 234 m²,
- b) powierzchnia zabudowy: nie mniej niż 4 000 m², nie więcej niż 5 500 m²,
- c) powierzchnie utwardzone: nie więcej niż 4 000 m²,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni terenu objętego inwestycją mieszkaniową, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
- e) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż 26 000 m², nie więcej niż 30 000 m²,
- f) parametry techniczne budynku mieszkalnego:
 - wysokość budynku oraz liczba kondygnacji:
 - wysokość: nie więcej niż 23,5 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 7,
 - liczba kondygnacji podziemnych: nie więcej niż 2,
 - wymiary rzutu poziomego:
 - długość: 100 ÷ 120 m,
 - szerokość: 80 ÷ 100 m,
 - dach płaski;

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 Nr 6/Ś/26 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 25 lutego 2026 r., znak KŚ-III.6220.54.2025.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:

- 1) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna nr 1185/47, karta mapy 22, obręb ewidencyjny 0013 Górne Lasy Pszczyńskie;
- 2) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna nr 1186/47, karta mapy 22, obręb ewidencyjny 0013 Górne Lasy Pszczyńskie;
- 3) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna nr 769/54, karta mapy 22, obręb ewidencyjny 0013 Górne Lasy Pszczyńskie;
- 4) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna nr 772/37, karta mapy 22, obręb ewidencyjny 0013 Górne Lasy Pszczyńskie;
- 5) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna nr 811/54, karta mapy 22, obręb ewidencyjny 0013 Górne Lasy Pszczyńskie,
- 6) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna nr 812/54, karta mapy 22, obręb ewidencyjny 0013 Górne Lasy Pszczyńskie.

§ 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.) oraz decyzją Prezydenta Miasta Katowice Nr 6/Ś/26 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 25 lutego 2026 r., znak KŚ-III.6220.54.2025.KM,
- 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 2026 r. poz. 13).

§ 11. Nie określa się warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków.

§ 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 – koncepcja architektoniczno - urbanistyczna.

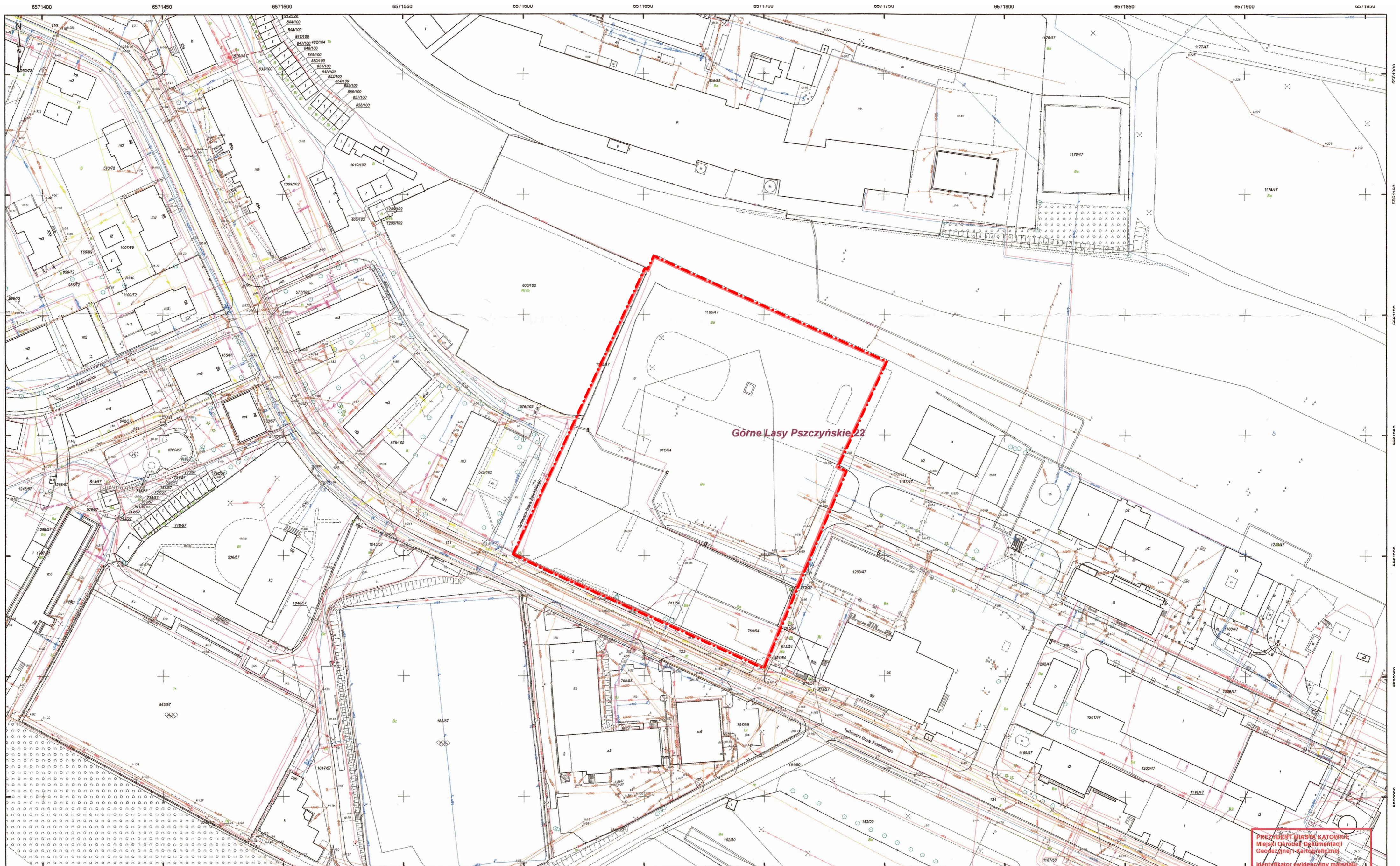
§ 13. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 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.



województwo śląskie
Gmina: M. Katowice

Redakcja mapy została opracowana
dla skali 1:500

MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:1 000

OZNACZENIA:
- - - - - granica terenu objętego wnioskiem

Wydruk: Ewa Ullmann

Nazwa materiału zasobu:
Mapa zasadnicza
Data wykonania
kopii materiału zasobu: 16.04.2025
zlec: G-III.6642.2.742.2025

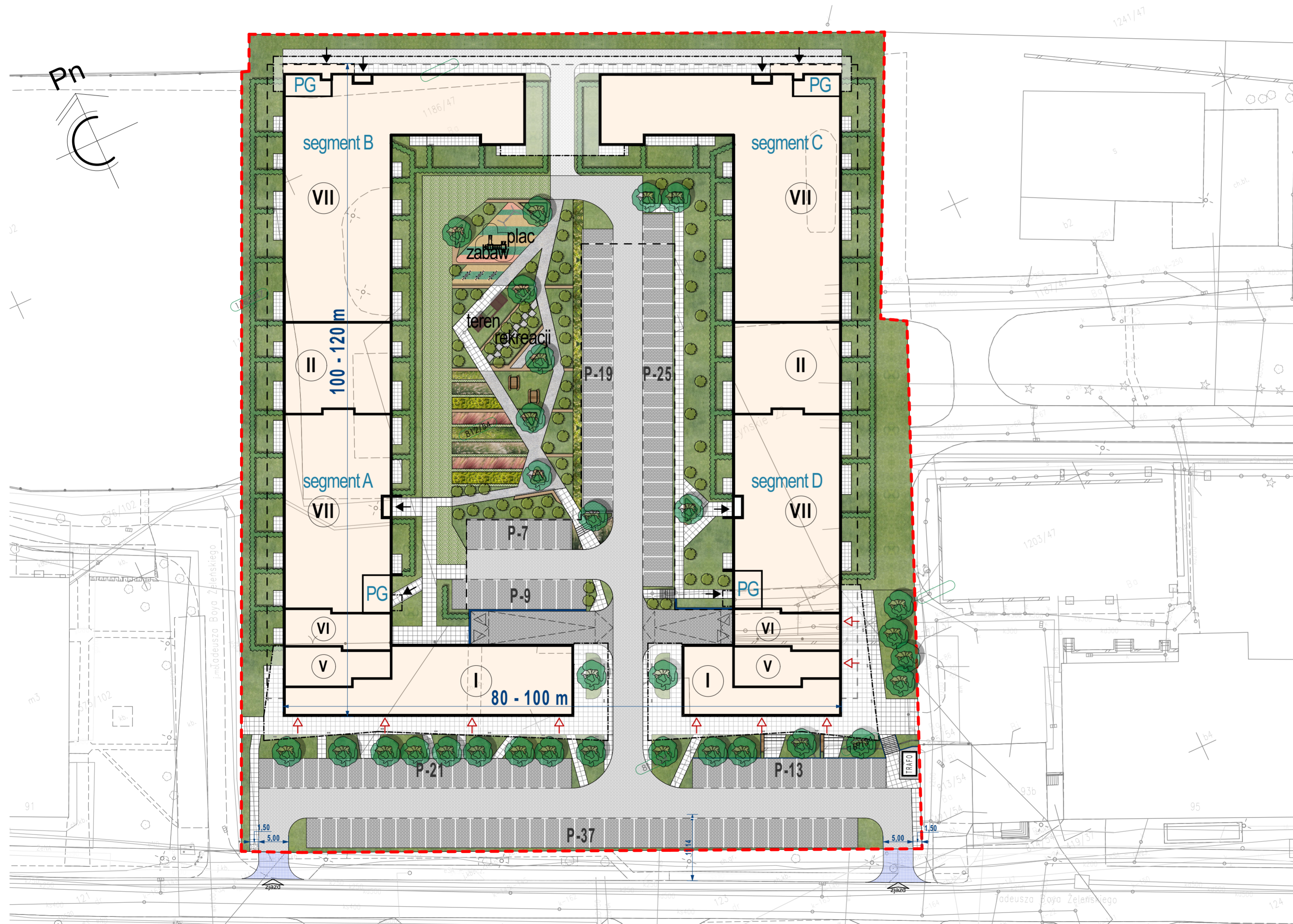
PREZYDENT MIASTA KATOWICE
Miejski Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej Katowice
Identyfikator ewidencyjny materiału
zasobu: P.2469.2012.1

z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE
Ewa Ullmann
Inżynier
Wydział Geodezji

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z lokalami usługowymi w parterze, z garażami w części podziemnej, z wewnętrznymi instalacjami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu

Katowice, ul. Boya-Żeleńskiego

zał.4g
Zagospodarowanie terenu
 SKALA 1:500



LEGENDA:

- Granica terenu objętego wnioskiem
- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny - obrys parteru
- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny obrys nadwieszki kondygnacji powyżej parteru
- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny obrys cotniej wyższych kondygnacji
- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny - ilość kondygnacji
- projektowany budynek - obrys balkonu
- projektowany budynek - obrys kondygnacji podziemnej
- projektowany budynek - pomieszczenie do gromadzenia odpadów
- projektowany budynek - wejście do części mieszkalnej
- projektowany budynek - wejście lokalu usługowego
- projektowany budynek - zjazd do garażu
- projektowane jezdnie - kostka brukowa, betonowa
- projektowane miejsca postojowe (prostokątle: 2,5x5m i równoległe 2,5x6m) - kostka brukowa, betonowa
- projektowane chodniki - komunikacja piesza - kostka brukowa, betonowa
- projektowane tarasy - kostka brukowa, betonowa
- powierzchnia biologicznie czynna - zieleni urządzona - trawy
- elementy małej architektury w postaci siedzisk, donic, pergol itp
- Obiekty wyłączone do odrębnego opracowania i postępowania**
- projektowany lub przebudowany zjazd na działkę inwestycji - wg. odrębnego opracowania oraz postępowania administracyjnego
- projektowana stacja transformatorowa - wg. odrębnego opracowania oraz postępowania administracyjnego

autor koncepcji:
 architekt Radosław Kuberski

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

jednostka projektowa:
 FORMA Kuberski sp. z o.o.
 ul. Szwana 10A/1
 40-833 Katowice
 www.kuberski.com.pl

FORMA
 KUBERSKI

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z lokalami usługowymi w parterze, z garażami w części podziemnej, z wewnętrznymi instalacjami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu
Katowice, ul. Boya-Żeleńskiego

zał.4q
Wizualizacja 4



autor koncepcji:
architekt Radosław Kuberski

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

jednostka projektowa:
FORMA Kuberski sp. z o.o.
ul. Szwana 10A/1
40-833 Katowice
www.kuberski.com.pl

FORMA
KUBERSKI

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 2025 r. poz. 1754 (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 ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowo-handlowymi w parterze, garażem podziemnym, parkingami na terenie oraz infrastrukturą drogową i techniczną, na działkach o numerach ewidencyjnych 1185/47, 1186/47, 769/54, 772/37, 811/54, 812/54, karta mapy 22, obręb Górne Lasy Pszczyńskie, wystąpiła w dniu 7 kwietnia 2026 r., do Rady Miasta Katowice, MERCURION Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, przy ul. Mikołaja Kopernika 8/6 (dalej: *Inwestor*).

Przedmiotowy teren o powierzchni 15 234 m², zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i treścią księgi wieczystej, położony jest przy ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego w Katowicach, z której przewidziano dojazd do terenu inwestycji.

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

Dla przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej wydano decyzję Prezydenta Miasta Katowice Nr 6/Ś/26 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 25 lutego 2026 r., znak KŚ-III.6220.54.2025.KM, orzekającą o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie 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, co zostało szczegółowo opisane poniżej.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała nr XXXVI/737/05 Rady Miasta Katowice z dnia 31 stycznia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowych dzielnic miasta Katowice (dalej: *plan miejscowy*) – na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego następującymi symbolami:

P - tereny o działalności wytwórczej i usługowej,

S - tereny składowania i magazynowania,

UC - tereny usług komercyjnych,

KT - tereny urządzeń komunikacyjnych i usług.

Fragment terenu od strony zachodniej położony jest na terenie o przeznaczeniu:

KK - tereny kolejowe,

ZD - tereny ogródków działkowych,

MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej "A" ustalonej w planie miejscowym.

W złożonym wniosku wskazano, że planowana inwestycja nie uwzględnia wszystkich ustaleń *planu miejscowego* w zakresie przeznaczenia terenu i funkcji. Zgodnie z art. 5 ust. 3 *specustawy* 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 południowych dzielnic miasta Katowice (Uchwała nr XXXVI/737/05 Rady Miasta Katowice z dnia 31 stycznia 2005 r.) - przedłożono również prognozę oddziaływania na środowisko z 2002 r., wraz z aneksem z 2004 r. sporządzoną na potrzeby tego planu. Zgodnie z pismem Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Katowice z dnia 23 kwietnia 2026 r., znak PU-I.6721.7.2020.AP, dokumentacja powyższego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie obejmuje opracowania ekofizjograficznego, zważywszy na uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia, która została podjęta dnia 19 czerwca 1998 r. (w latach 2001 oraz 2004 zmieniana uchwałami w zakresie zmian granic planu). Opracowania ekofizjograficzne, jako obowiązkowe dokumenty realizowane na potrzeby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, weszły w życie dopiero wraz z uchwaleniem Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2025.647 t.j.) oraz zostały uregulowane Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U.2002.155.1298). Zatem, ustalenia powyższych aktów nie objęły przystąpienia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 5 ust. 4 *specustawy*, z uwzględnieniem art. 70 ust. 2 *ustawy o zmianie upzp* 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, na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz na których jest zlokalizowany budynek biurowy. Nieruchomość gruntowa stanowiąca teren, o którym mowa w §2 projektu niniejszej uchwały wykorzystywany był w przeszłości jako teren Kopalni Węgla Kamiennego „Boże Dary”. Zatem w myśl art. 5 ust. 4 *specustawy mieszkaniowej*, warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy przedmiotowego terenu.

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Inwestycja spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w art. 17 *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,
- spełnia wymogi odpowiedniej liczby miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej,
- spełnia wymogi w zakresie nieprzekraczalnej wysokości budynków.

Opis procedury ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Boya-Żeleńskiego w Katowicach

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej złożony został w dniu 7 kwietnia 2026 r. Wobec stwierdzenia kompletności wniosku rozpoczęto procedurę zmierzającą do podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

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 13 kwietnia 2026 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 4 maja 2026 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), jest ukształtowanie zrównoważonej, efektywnej i czytelnej struktury miasta, m.in. oferującej wszechstronne zaspokojenie potrzeb mieszkańców i dogodną dostępność usług. W ramach celów składowych wyszczególniono kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Polityka przestrzenna powinna służyć powstrzymaniu emigracji ludności i przyciągnięciu nowych mieszkańców, opierając się na gruntownym rozpoznaniu potrzeb i aspiracji młodzieży, identyfikacji przyczyn niskiej konkurencyjności miasta, a następnie dostosowaniu szczegółowych instrumentów do oczekiwanych rezultatów. 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 i osób zainteresowanych osiedleniem się na terenie miasta.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadnym jest przedłożenie pod głosowanie Rady Miasta Katowice przedmiotowego projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Boya-Żeleńskiego w Katowicach.