

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. 1 Maja 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. 1 Maja w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem 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: 9 000 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 11 000 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań: 165;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań: 205;
- 5) zakres powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową: nie więcej niż 1 250 m², lecz nie mniej niż 5% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 4. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, polegające w szczególności na rozbiórce istniejącego budynku hotelowego, przebudowie i rozbiórce nieczynnej i kolidującej infrastruktury technicznej, zmianie zagospodarowania terenu i jego zabudowie budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami usługowymi, garażem, infrastrukturą drogową i techniczną, 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: 83,52 m³/dobę,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: 83,52 m³/dobę,

- c) odprowadzenie wód opadowych: 65,2 dm³/s,
- d) energię elektryczną: moc przyłączeniowa 747 kW,
- e) ciepło: 0,9164 MW;

2) niezbędnej liczby miejsc postojowych:

- a) dla samochodów osobowych: od 165 do 205 miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla rowerów: od 165 do 205 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 usługowymi na parterze oraz wbudowanym garażem,
- b) niezbędna infrastruktura towarzysząca w tym: dojścia piesze, wewnętrzny układ komunikacyjny, wjazdy do garażu, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona na gruncie rodzimym i stropodachach, przestrzeń rekreacyjno - wypoczynkowa, miejsce rekreacyjne, elementy małej architektury,
- c) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi publicznej: ul. Mikołaja Reja i ul. Długiej,
- d) 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: 4 628 m²,
- b) powierzchnia zabudowy: nie mniej niż 3 500 m², nie więcej niż 3 800 m²,
- c) powierzchnie utwardzone: nie więcej niż 800 m²,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni terenu objętego inwestycją mieszkaniową,
- e) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż 16 000 m², nie więcej niż 17 700 m²,
- f) parametry techniczne budynku mieszkalnego:
 - wysokość budynku oraz liczba kondygnacji:
 - wysokość: nie więcej niż 25 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 7,
 - liczba kondygnacji podziemnych: nie więcej niż 2,
 - wymiary rzutu poziomego:
 - długość 65 ÷ 71 m, szerokość 53 ÷ 58 m,
 - dachy płaskie, w części stropodach o funkcji rekreacyjnej (w tym: zieleń urządzona, mała architektura, teren biologicznie czynny);

6) danych charakteryzujących wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

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 71/2, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;

- 2) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/4, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 3) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 72/2, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 4) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 72/3, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 5) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 75/2, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 6) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 75/6, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 7) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 75/8, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 8) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 78/3, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 9) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 79/3, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 10) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 79/4, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 11) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 80/3, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 12) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 80/4, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 13) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 81/1, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 14) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 88/3, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 15) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 88/4, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 16) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 87/7, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 17) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 87/8, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 18) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 87/9, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 19) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 75/7, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 20) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 81/2, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 21) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 82/2, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 22) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 78/4, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 23) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 88/1, karta mapy 41, 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 2026 r. poz. 13).

§ 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.

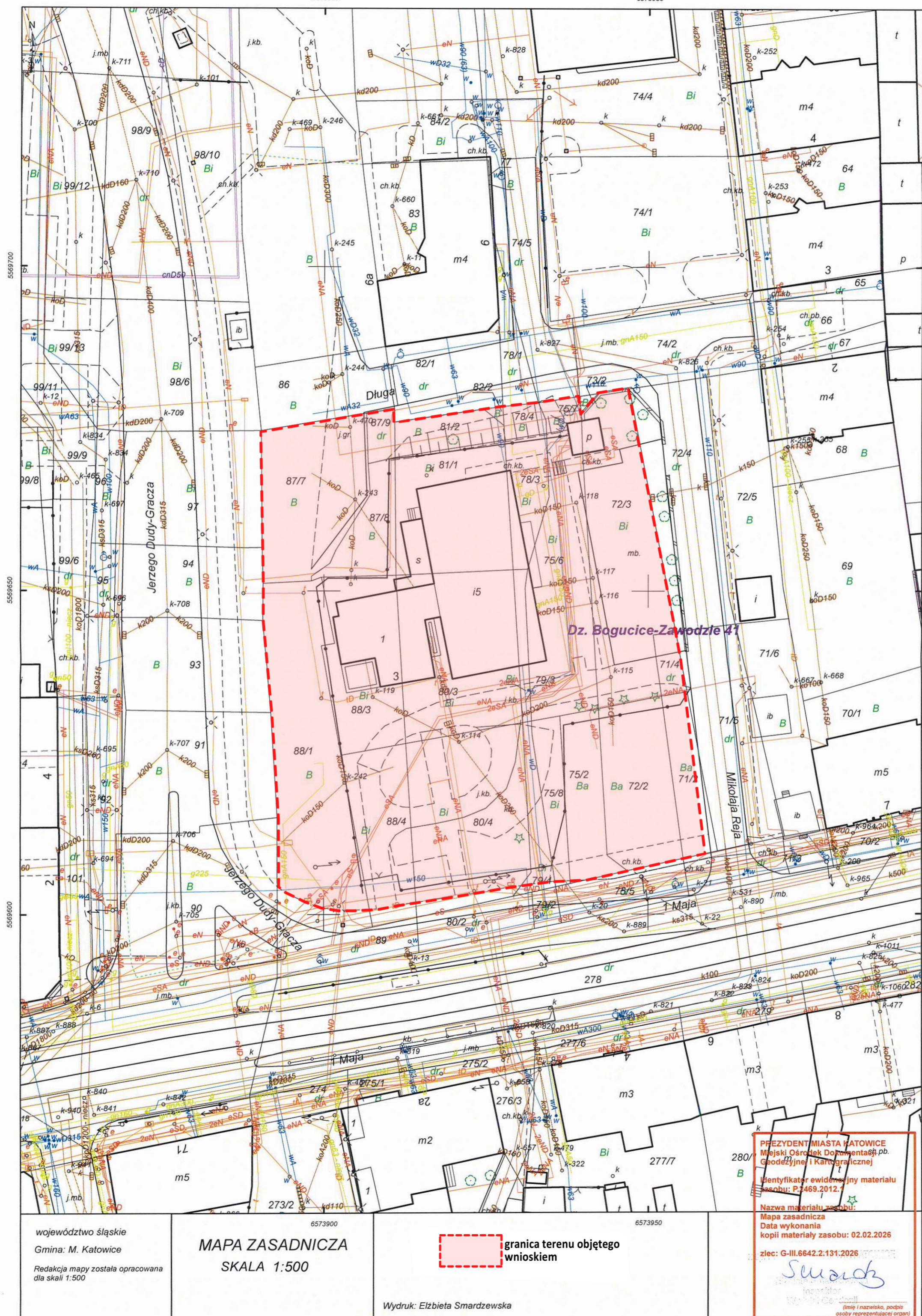
§ 15. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażami wbudowanymi
Katowice, ul. 1 Maja/ Dudy-Gracza

Granica terenu objętego wnioskiem



autorzy 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

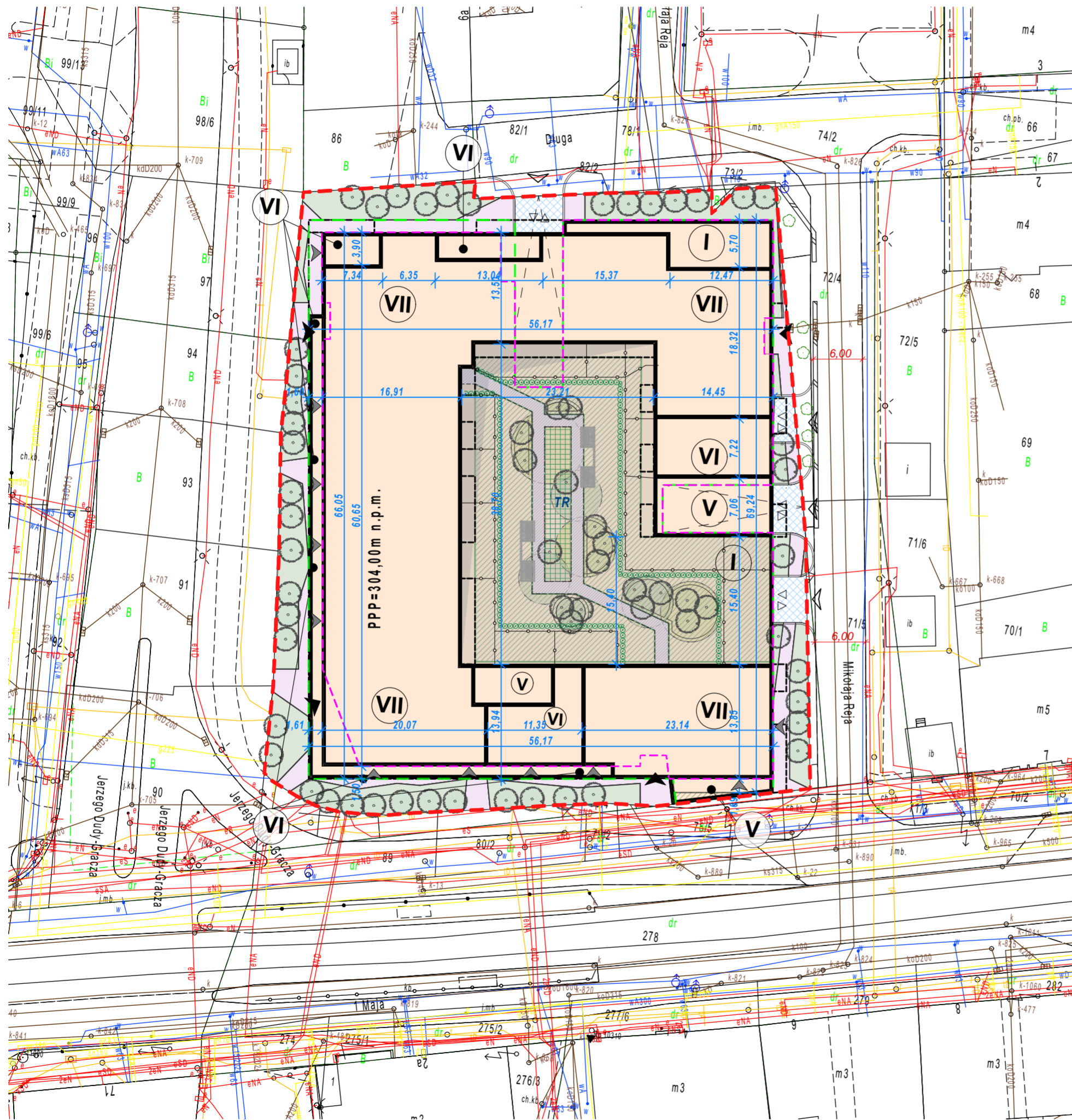
jednostka projektowa:
FORMA Kuberski sp. z o.o.
ul. Szwana 10A/1
40-833 Katowice
www.kuberski.com.pl



Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażami wbudowanymi

Katowice, ul. 1 Maja/ Dudy-Gracza

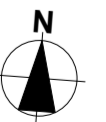
Zagospodarowanie terenu



LEGENDA:

- Granica terenu objętego wnioskiem
- budynki**
- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny
- projektowany budynek - OBRYŚ PARTERU
- projektowany budynek - obrys kondygnacji podziemnej
- projektowany budynek - obrys balkonów
- projektowany budynek - dach zielony na kondygnacjach nadziemnych (50% powierzchni włączone do bilansu powierzchni biologicznie czynnej)
- projektowany budynek - ilość kondygnacji nadziemnych
- 0,00=xxx.xx m n.p.m.
- rzędna podłogi parteru projektowanego budynku
- wejście główne do budynku (do części mieszkalnej)
- wejście do budynku (do lokali użytkowych)
- wjazd i wyjazd z garażu podziemnego
- wjazd na działkę
- komunikacja i nawierzchnie**
- projektowane wjazdy do garaży - kostka brukowa
- projektowane chodniki i place - kostka brukowa, betonowa
- projektowane chodniki i place na dachu garażu - patio - kostka brukowa, betonowa
- projektowana zieleń**
- powierzchnia biologicznie czynna - zieleni urządzonej
- projektowane nasadzenia - drzewo w donicy
- projektowane nasadzenia - ogrodzenie ogórków
- projektowane nasadzenia - drzewo na gruncie rodzimym do wysokości 3m
- projektowany teren rekreacji

SKALA 1:500



autorzy koncepcji:
 architekt Radosław Kuberski

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

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

FORMA
 KUBERSKI

**Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażami
wbudowanymi**
Katowice, ul. 1Maja/ Dudy-Gracza

WIZUALIZACJE



autorzy 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 usługami i garażami
wbudowanymi**
Katowice, ul. 1Maja/ Dudy-Gracza

WIZUALIZACJE



autorzy 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. 1 Maja w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, towarzyszącą infrastrukturą drogową i techniczną oraz elementami małej architektury na działkach o numerach ewidencyjnych: 71/2, 71/4, 72/2, 72/3, 75/2, 75/6, 75/8, 78/3, 79/3, 79/4, 80/3, 80/4, 81/1, 88/3, 88/4, 87/7, 87/8, 87/9, 75/7, 81/2, 82/2, 78/4, 88/1, karta mapy 41, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie, wystąpiła w dniu 17 marca 2026 r. do Rady Miasta Katowice firma Atal Spółka Akcyjna z siedzibą w Cieszynie przy ul. Stawowej 27 (dalej: *Inwestor*).

Teren objęty planowaną inwestycją mieszkaniową o powierzchni 4 628 m² zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i treścią księgi wieczystej położony jest przy ul. 1 Maja i Mikołaja Reja w Katowicach, jednocześnie planowane skomunikowanie inwestycji przewidziano od ul. Mikołaja Reja i ul. Długiej.

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, co zostało szczegółowo opisane poniżej.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała nr XVII/294/15 Rady Miasta Katowice z dnia 29 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dudy-Gracza, ul. 1 Maja i ul. Bogucickiej w Katowicach – Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 18 listopada 2015 r., poz. 5775 (dalej: *plan miejscowy*) – na terenach o oznaczeniu: 1U, 1KDD, 2KDD i KDZ. Obszar objęty *planem miejscowym* stanowi strefę zabudowy śródmiejskiej.

W złożonym wniosku wskazano, że planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń *planu miejscowego* między innymi w zakresie przeznaczenia terenu i funkcji budynku, linii zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji i wysokości budynku.

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 - 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*), przedmiotowy teren położony jest w granicach obszaru intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i wielofunkcyjnej (jednostka urbanistyczna o symbolu: C.5 MUw1).

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

Zgodnie z zapisami *Studium* obszar C.5 MUw1 przeznaczony jest m.in. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową. Wnioskowana inwestycja spełnia warunki zawarte w Tabeli III-1 *Studium*, tj. nie przekracza ona rekomendowanego maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla zagospodarowania obszarów wydzielonych na rysunku *Studium*, nie przekracza również maksymalnej wysokości zabudowy dopuszczającej kształtowanie dominant. Z uwagi na specyficzną lokalizację inwestycji w narożniku kwartału urbanistycznego, u zbiegu dwóch głównych ulic miasta, wykonanie dominanty wysokościowej na terenie objętym wnioskiem jest jak najbardziej uzasadnione. Planowana inwestycja mieszkaniowa jest również zgodna z pozostałymi ustaleniami *Studium*, dotyczącymi rekomendowanych parametrów i wskaźników w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz liczby miejsc parkingowych.

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. 1 Maja w Katowicach

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej złożony został w dniu 17 marca 2026 r. Inwestor skorygował wniosek w dniu 18 marca 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 20 marca 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 10 kwietnia 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 § 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, zasadnym jest przedłożenie pod głosowanie Rady Miasta Katowice przedmiotowego projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. 1 Maja w Katowicach.