Elektronicznie podpisany przez:
Maciej Biskupski
dnia 2 marca 2023 r.

UCHWAŁA NR LX/1257/23
RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 2 marca 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Gen. Józefa Longina Sowińskiego w Katowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 2021 r. poz. 1538).

Rada Miasta Katowice
uchwala:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Na ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Gen. Józefa Longina Sowińskiego w Katowicach, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1) Załącznik Nr 1 – Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1: 500;
2) Załącznik Nr 2 – Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:500 – koncepcja architektoniczno - urbanistyczna;
3) Załącznik Nr 3 – Charakterystyka zabudowy – wizualizacja – koncepcja architektoniczno - urbanistyczna.

§ 2. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Gen. Józefa Longina Sowińskiego w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami towarzyszącymi, dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i drogową.

§ 3. 1. **Teren inwestycji** stanowią działki: 49/1, 52/3, 52/6, 52/9, km. 60, obręb: Dz. Bogucice – Zawodzie oraz fragment działki nr 47/31, km. 60, obręb: Dz. Bogucice – Zawodzie.

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

3. Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 4555 m^2.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 4. Dla budynku mieszkalnego, o którym mowa w § 2, ustala się:

1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 6000 m^2;
2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 7500 m^2;
3) minimalną liczbę mieszkań – 85;
4) maksymalną liczbę mieszkań – 105;
5) maksymalną powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność handlową i usługową – 1500 m^2 lecz nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 5. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1) planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana zostanie na działkach, o których mowa w § 3 po wyburzeniu znajdującego się na tym terenie dwukondygnacyjnego budynku usługowego;
2) planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami towarzyszącymi (częścią usługowo – handlową realizowaną w parterze obiektu oraz częściowo na kondygnacji pierwszej) oraz parkingiem podziemnym;
3) planowana niezbędna infrastruktura towarzysząca: drogi dojazdowe, miejsca postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media;

4) obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji odbywać się będzie z drogi publicznej ul. Gen. Józefa Longina Sowińskiego, w ramach przedsięwzięcia przewiduje się realizację układu komunikacji wewnętrznej;

5) planowane nowe nasadzenia w formie szpaleru drzew oraz zieleni urządzonej;

6) dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ul. Damrota i ul. Graniczną w Katowicach, uchwalony uchwałą Nr XXIV/501/16 Rady Miasta Katowice z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 16 maja 2016 r., poz. 2762), w którym teren inwestycji jest przeznaczony na cele zabudowy usługowej (symbol 06U) oraz teren drogi publicznej klasy „lokalna" (symbol 14 KDL) i teren drogi publicznej klasy „dojazdowa" (symbol 19KDD).

§ 6. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1) ustala się zasady powiązania inwestycji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu:

a) doprowadzenie wody z istniejącej sieci wodociągowej Ø 200 mm PVC przebiegającej w ul. Sowińskiego – zgodnie z warunkami określonymi przez Katowickie Wodociągi S.A.,

b) odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej Ø 315 mm przebiegającej w ul. Sowińskiego – zgodnie z warunkami określonymi przez Katowickie Wodociągi S.A.,

c) odprowadzenie wód deszczowych - wody opadowe z projektowanej inwestycji należy zagospodarować we własnym zakresie w obrębie swojej działki przy zachowaniu zasad określonych w art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.):

- istnieje możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych do kanalizacji deszczowej Ø 600 mm posadowionej w rejonie ul. Sowińskiego, warunkiem odprowadzenia wód deszczowych z projektowanej inwestycji jest zagospodarowanie co najmniej 30% wód opadowych na terenie swojej działki, przed włączeniem wód opadowych do odbiornika na terenie inwestycji należy zastosować retencję oraz kryzę odcinkową Ø 100 mm (za zbiornikiem retencyjnym) oraz błękitno-zieloną infrastrukturę,

- dopuszcza się możliwość wykorzystania istniejącej kanalizacji deszczowej Ø 200 mm w przedmiotowym terenie po: potwierdzeniu jej prawidłowego stanu technicznego i odpowiedniej przepustowości (protokół/raport ze sprawdzenia kanalizacji należy dołączyć do dokumentacji projektowej), przejęciu do eksploatacji, uregulowaniu tytułu posadowienia przyłącza kanalizacji deszczowej na działce nr 47/7 poprzez ustanowienie służebności gruntowej; w przypadku złego stanu technicznego należy przewidzieć wykonanie nowej kanalizacji – zgodnie z warunkami określonymi przez Katowickie Wodociągi S.A.,

d) doprowadzenie energii z istniejącej sieci elektroenergetycznej – zgodnie z zapewnieniami określonymi przez TAURON Dystrybucja S.A. - istnieje możliwość zasilania planowanego obiektu w energię elektryczną,

e) doprowadzenie ciepła z istniejącej sieci ciepłowniczej – zgodnie z zapewnieniem Tauron Ciepło Sp. z o.o. - w pobliżu planowanego obiektu przebiega sieć ciepłownicza eksploatowana przez Tauron Ciepło sp. z o.o., która pokryje potrzeby cieplne budynku- istnieje techniczna możliwość dostarczenia ciepła do w/w obiektu;

2) dopuszcza się przekładki istniejących sieci oraz wykonanie nowych sieci wraz z przyłączami do projektowanego budynku, prace związane z przebudową istniejących sieci lub budową sieci oraz punkty wpięcia należy uzgadniać z właścicielami/zarządcami tych sieci.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1) **przewidywanego średniego zapotrzebowanie na**:

a) wodę: 55 m^3/d,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: 55 m^3/d,

c) odprowadzenie wód opadowych: 120 dm^3/s,

d) energię elektryczną: 710 kW,

e) ciepło: 975kW;

2) **niezbędnej ilości miejsc postojowych:**

a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 128 stanowisk lecz nie mniej niż 1,5 stanowiska na mieszkanie, dodatkowo 30% miejsc parkingowych z przeznaczeniem na parkowanie ogólnodostępne,

b) dla funkcji usługowo - handlowej – minimum 12, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

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 2022 r., poz. 2519 ze zm.);

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

a) budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługowo - handlową w parterze i w części na piętrze, parkingiem zlokalizowanym na dwóch kondygnacjach podziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą: drogami dojazdowymi, miejscami postojowymi na terenie, zielenią urządzoną**,** infrastrukturą techniczną konieczną do zaopatrzenia w media w tym zbiornik retencyjny,

b) obsługa komunikacyjna inwestycji z drogi publicznej ulicy Gen. Józefa Longina Sowińskiego:

- miejsca postojowe dla funkcji mieszkaniowej zlokalizowane w dwukondygnacyjnym garażu podziemnym i w części jako stanowiska naziemne przy budynku,

- miejsca postojowe dla funkcji usługowej zlokalizowane na terenie,

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

d) planowana inwestycja przewidziana jest do realizacji jednoetapowo;

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

a) powierzchnia terenu objętego wnioskiem – 4555 m^2,

b) powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 1300 m^2 i maksymalnie 1800 m^2,

c) powierzchnia terenów utwardzonych (chodniki, wewnętrzny układ drogowy, parkingi) – nie mniej niż 1200 m^2, nie więcej niż 1350 m^2,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,

e) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu objętego wnioskiem liczony jako stosunek sumy powierzchni całkowitej (nadziemnej) do powierzchni terenu wnioskowanego wynosi minimum 2,7 lecz nie więcej niż 3,0, co stanowi ok. 0,91 dla jednostki w granicy obszaru U/Zu4 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” – II edycja przy uwzględnieniu realizowanego na działce sąsiedniej obiektu,

f) ilość miejsc postojowych – minimum 179, maksymalnie 221,

g) ilość miejsc parkingowych dla rowerów – nie mniej niż 85 i nie więcej niż 105 lecz nie mniej niż 1 stanowisko na lokal mieszkalny,

h) powierzchnia miejsc postojowych zewnętrznych i wewnętrznych wraz z dojazdami poniżej 0,5 ha,

i) parametry techniczne budynku mieszkalnego:

- wysokość budynku:
  -- minimalna wysokość budynku 38 m, maksymalna wysokość budynku 42 m
  -- liczba kondygnacji nadziemnych 11

- wymiary rzutu poziomego budynku, uwzględniając wszystkie kondygnacje:
  -- szerokość nie mniej niż 31,0 m i maksymalnie 36,0 m
  -- długość nie mniej niż 43,0 m i maksymalnie 50,0 m,

- dach płaski o kącie pochylenia połaci dachowych umożliwiającym prawidłowe odprowadzenie wód opadowych;

6) **inwestycja nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko:**

- inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. Ustala się nieruchomości na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

1) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 49/1, karta mapy: 60, obręb ewidencyjny Dz. Bogucice - Zawodzie, 0002; KW KA1K/00023523/1;

2) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 52/3, karta mapy: 60, obręb ewidencyjny Dz. Bogucice - Zawodzie, 0002; KW KA1K/00023523/1;

3) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 52/6, karta mapy: 60, obręb ewidencyjny Dz. Bogucice - Zawodzie, 0002; KW KA1K/00023523/1;

4) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 52/9, karta mapy: 60, obręb ewidencyjny Dz. Bogucice - Zawodzie, 0002; KW KA1K/00052931/6;

5) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 47/31, karta mapy: 60, obręb ewidencyjny Dz. Bogucice - Zawodzie, 0002; KW KA1K/00144851/3.

§ 9. Ustala 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:

1) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 47/31, karta mapy: 60, obręb ewidencyjny Dz. Bogucice - Zawodzie, 0002; KW KA1K/00144851/3;

2) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 47/18, karta mapy: 60, obręb ewidencyjny Dz. Bogucice - Zawodzie, 0002; KW KA1K/00075169/0.

§ 10. Ustala 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:

1) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 47/19, karta mapy: 60, obręb ewidencyjny Dz. Bogucice - Zawodzie, 0002; KW KA1K/00071983/4.

§ 11. Ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

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 2022 r., poz. 2556 ze zm.)*;*

2) wszelkie kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią średnią i wysoką, dotyczącego wycinki drzew i krzewów, należy rozwiązać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.); w celu zapewnienia maksymalnej ochrony przyrody, poprzez zminimalizowanie lub wyeliminowanie wycinki drzew i krzewów, rozwiązanie ww. kwestii należy przeanalizować w ramach prac nad projektem budowlanym;

3) nie ustala się warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków ze względu na brak ich występowania.

4) warunki wynikające z uwarunkowań geologiczno – górniczych:

a) teren objęty wnioskiem jest zlokalizowany w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Katowice”,

b) inwestycja usytuowana jest w granicach byłego terenu górniczego zlikwidowanej KWK „Katowice-Kleofas" w Katowicach,

c) informację o warunkach geologiczno-górniczych, w odniesieniu do zlikwidowanych zakładów górniczych należy uzyskać na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. *z* 2022 r., poz. 1029 ze zm.) oraz art. 166 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r., poz. 1072 ze zm.).

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

§ 13. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 14. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

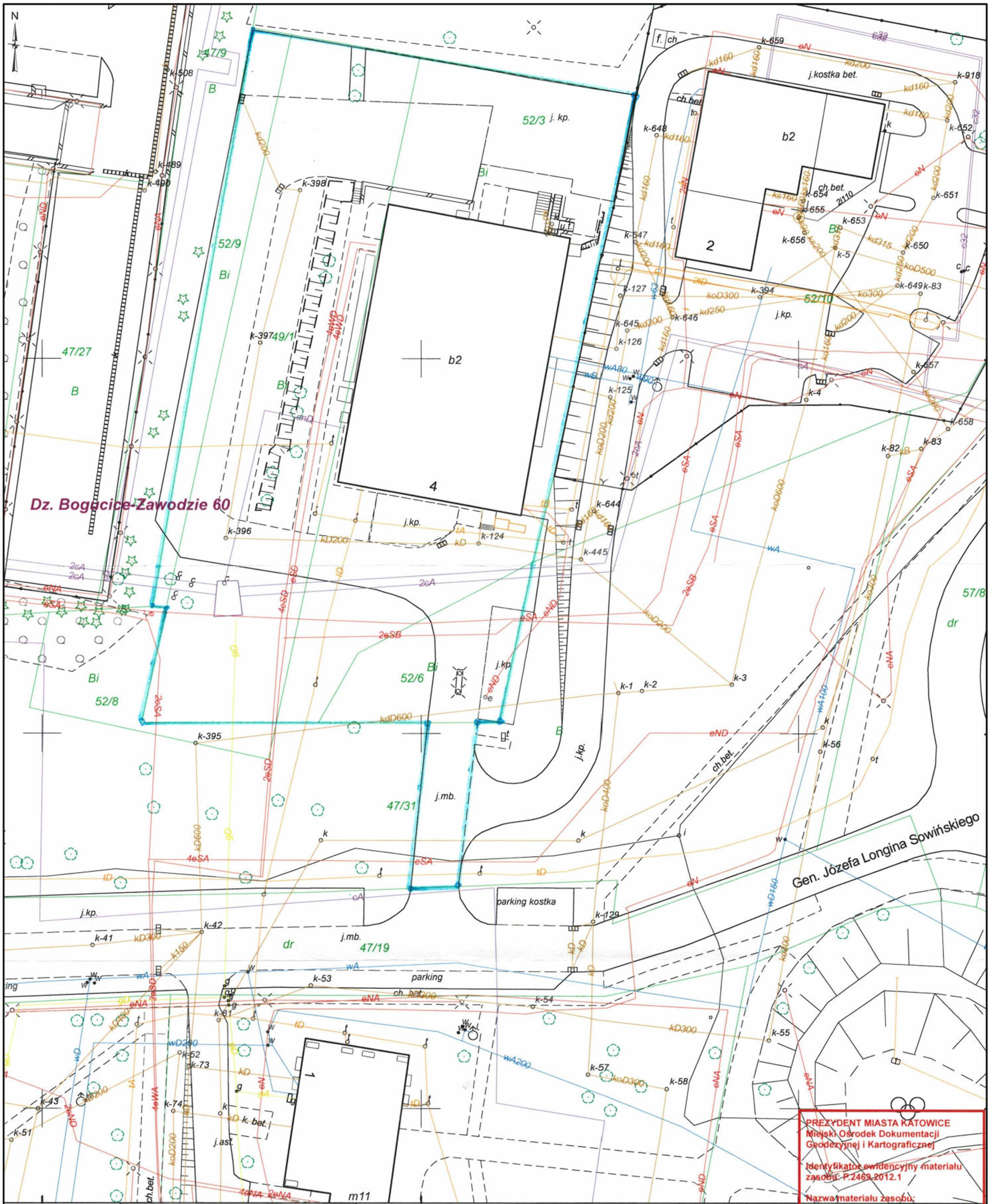
§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

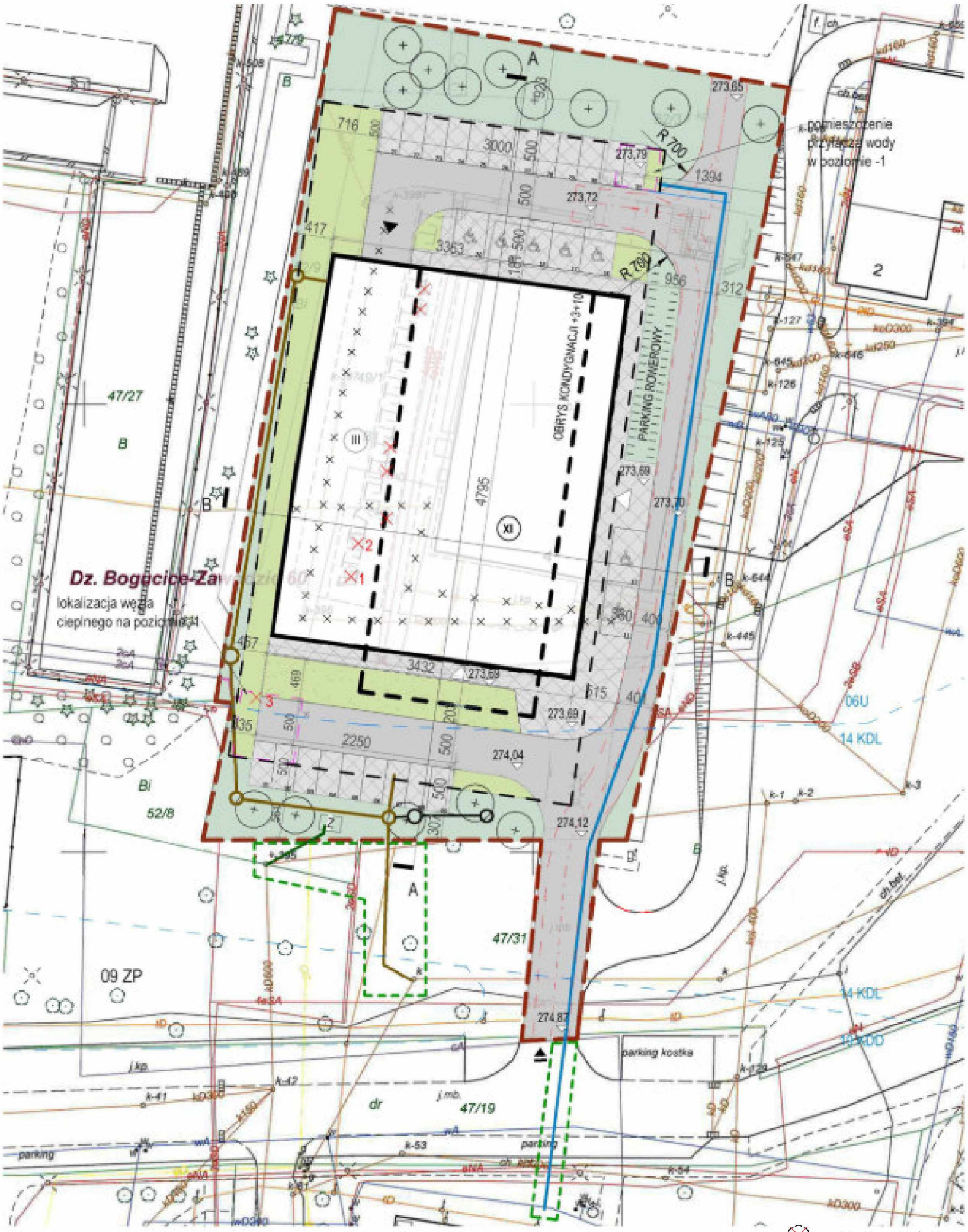
Maciej Biskupski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/1257/23
Rady Miasta Katowice
z dnia 2 marca 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/1257/23
Rady Miasta Katowice
z dnia 2 marca 2023 r.

KONIORSTUDIO



UWAGA! WSKAŹNIKI LICZONE DLA OBSZARU A.94 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KATOWICE

- POWIERZCHNIA OBSZARU A.94: **39 700 m²**
- POWIERZCHNIA CAŁKOWITA KONDYGNACJI NAZIEMNYCH PROJEKTOWANEGO OBIEKTU: **12 500-13 500m²**
- POWIERZCHNIA CAŁKOWITA ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW W RAMACH OBSZARU STUDIUM: ok.**25 000m²** (wraz z inwestycją objętą Uchwałą nr XXXI/667/21 Rady Miasta Katowice z dnia 4 lutego 2021r.)

- PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA CAŁKOWITA W RAMACH OBSZARU: (38 500m² minus 2000m² - powierzchnia budynku przeznaczonego do rozbiórki) **36 500m²**, CO STANOWI **0,91 WIZ**

- WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY W OBSZARZE STUDIUM Z WNIOSKOWANYM BUDYNKIEM: **0,8-1,0**

- PLANOWANA LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH: **179-221**

LEGENDA:

- Granica terenu objętego wnioskiem
- Granica terenu w zakresie przyłaczy
- Obrys kondygnacji +3+10
- Obrys kondygnacji podziemnej
- Proj. obiekt budowlany
- Istn. obiekt przeznaczony do rozbiórki
- Istn. sieci przeznaczone do rozbiórki
- Proj. teren biol. czynny 100%
- Proj. teren biol. czynny 50%
- Proj. ciągi pieszo-jezdne
- Proj.chodniki i ciągi piesze, place i utwardzenia
- Proj. miejsca postojowe (10)
- Projektowana zieleń wysoka
- Istnniejąca zieleń niska przeznaczona do wycinki (5 szt. krzewów)
- 1 Istniejąca zieleń wysoka przeznaczona do wycinki (3 szt. drzew)
- Proj. droga pożarowa
- Projektowany wjazd i wyjazd na działkę
- Projektowany wjazd do parkingu podz.
- Projektowane wejścia do budynku
- XI Ilość kondygnacji
- Planowane przyłącze kanalizacyjne
- Planowane przyłącze wodne
- Planowane przyłącze do kanalizacji deszczowej
- Z Planowany zbiornik retencyjny
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu wg MPZP

PROJEKT	BUDYNEK MIESZKANIOWY Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI	DATA	01.2023	INWESTOR	ORIENS STYLE SP. Z O.O.	RYSUNEK	**ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/1257/23
Rady Miasta Katowice
z dnia 2 marca 2023 r.

KONIORSTUDIO

PERSPEKTYWA OD UL.SOWIŃSKIEGO

PERSPEKTYWA OD POŁUDNIOWEGO ZACHODU

PERSPEKTYWA OD POŁUDNIOWEGO WSCHODU

PERSPEKTYWA OD POŁUDNIOWEGO ZACHODU

PROJEKT	BUDYNEK MIESZKANIOWY Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI	DATA	01.2023	INWESTOR	ORIENS STYLE SP. Z O.O.	RYSUNEK	**WIDOKI PERSPEKTYWY**