

UCHWAŁA NR VII/101/24
RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 26 września 2024 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Granicznej i ulicy Przemysłowej
w Katowicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze 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 2024 r. poz. 195) 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),

Rada Miasta Katowice
uchwała:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Granicznej i ulicy Przemysłowej w Katowicach, polegającej na budowie segmentu budynku (segment A) o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze wraz z infrastrukturą, stanowiącego część zamierzenia budowlanego realizowanego na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Katowice z dnia 20 października 2023 r. nr RBDEC-0633/2023 udzielającej pozwolenia na budowę budynku biurowo - usługowo - mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, przy ulicy Granicznej i Przemysłowej w Katowicach, na działkach nr 10/1, 13/1, 16/1, 20/12, karta mapy 54, obręb ewidencyjny: 0002, Dzielnica Bogucice - Zawodzie.

§ 2. 1. Teren inwestycji stanowi część działki o numerze ewidencyjnych: 20/12, karta mapy 54, obręb ewidencyjny 0002, Dz. Bogucice - Zawodzie.

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 – 11 000 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 14 000 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 290;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 340;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność handlową i usługową – 2000 m².

§ 4. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) budowa segmentu budynku (segment A) o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze, wielostanowiskowymi garażami wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą towarzyszącą - stanowiącego część obecnie realizowanego zamierzenia budowlanego na działkach sąsiednich (dz. nr: 10/1, 13/1, 16/1, część działki nr 20/12, karta mapy 54, obręb ewidencyjny: 0002, Dzielnica Bogucice - Zawodzie);
- 2) planowana wycinka części drzew i krzewów, planowane nowe nasadzenia drzew i krzewów, zieleń urządzona oraz przestrzeń rekreacyjno - wypoczynkowa wraz z elementami małej architektury;
- 3) wyburzenie istniejącej zabudowy oraz rozebranie istniejących powierzchni utwardzonych;
- 4) rozbiórka, przebudowa oraz budowa sieci uzbrojenia terenu w zakresie koniecznym do realizacji inwestycji mieszkaniowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę realizowane poprzez przyłączenie do sieci wodociągowej o średnicy Ø160 mm znajdującej się w ul. Przemysłowej – zgodnie z warunkami określonymi przez Katowickie Wodociągi S.A.;

- 2) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez przyłączenie do sieci kanalizacji ogólnospławnej Ø500x300 mm znajdującej się w ul. Przemysłowej – zgodnie z warunkami określonymi przez Katowickie Wodociągi S.A.;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – wody opadowe z przedmiotowej inwestycji należy 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 2024 r. poz. 1087 ze zm.); istnieje możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych do kanalizacji deszczowej Dn1200 mm posadowionej po południowej stronie inwestycji, warunkiem odprowadzenia wód deszczowych z projektowanej inwestycji jest zagospodarowanie co najmniej 30 % wód opadowych na terenie swojej działki – z zachowaniem warunków określonych przez Katowickie Inwestycje S.A.;
- 4) doprowadzenie energii poprzez przyłączenie do sieci elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami określonymi przez TAURON Dystrybucja S.A.;
- 5) doprowadzenie ciepła poprzez przyłączenie do sieci ciepłowniczej realizowane na zasadach określonych przez Tauron Ciepło Sp. z o.o.;
- 6) dostarczenie usług telekomunikacyjnych – zgodnie z warunkami określonymi przez Orange Polska S.A.

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1) przewidywanego średniego zapotrzebowanie na:

- a) wodę: 208 m³/d,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: 208 m³/d,
- c) odprowadzenie wód opadowych: 20 l/s,
- d) energię elektryczną: 1566 kW,
- e) ciepło: 1205 kW;

2) niezbędnej ilości miejsc postojowych:

- a) dla samochodów osobowych: od 566 do 663, lecz nie mniej niż 1,5 stanowiska na mieszkanie (od 435 do 510) i 30% dodatkowych miejsc parkingowych z przeznaczeniem na parkowanie ogólnodostępne (od 131 do 153),
- b) dla rowerów: od 290 do 340, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na lokal mieszkalny;

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 2024 r., poz. 399);

4) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:

- a) budowa segmentu budynku mieszkalnego (segment A) z częścią usługową w parterze, dziedzińcem wewnętrznym urządzonym na stropodachu części garażowej dostępnym z poziomu terenu poprzez schody terenowe (teren zieleni urządzonej stanowiący przestrzeń spacerowo - rekreacyjną, plac zabaw), wiatami rowerowymi, niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym: drogi dojazdowe, ciągi piesze, miejsca postojowe na terenie, infrastruktura techniczna, zielenć urządzona na gruncie rodzimym, dach zielony nad częścią mieszkalną i garażową, mała architektura, mury oporowe,
- b) obsługa komunikacyjna inwestycji:
 - dwa zjazdy z drogi publicznej - jeden do garażu podziemnego, drugi na ogólnodostępny parking oraz dodatkowo od ul. Granicznej (pośrednio) poprzez istniejącą infrastrukturę drogową na działce nr 20/25, km. 56, obręb 0002 Dz. Bogucice -Zawodzie (Plac Rady Europy),
 - stanowiska postojowe: zlokalizowane w garażach zamkniętych na kondygnacji podziemnej (-1), na części parteru, oraz na terenie,
- c) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy przedstawiono w formie graficznej - załącznik nr 2 i 3 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 wynosi 12 865 m²,
- b) powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 4 000 m² i maksymalnie 5 900 m²,
- c) powierzchnie utwardzone w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych – nie mniej niż 4 200 m², nie więcej niż 6 000 m²,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni terenu inwestycji tj. nie mniej niż 3217 m², przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji i sportu,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy terenu objętego wnioskiem liczony jako stosunek sumy powierzchni całkowitej (nadziemnej) do powierzchni terenu inwestycji: minimum 1,65 lecz nie więcej niż 1,85,
- f) parametry techniczne budynku mieszkalnego:

- wysokość budynku:
 - minimalna wysokość: 16 m, maksymalna wysokość: 30 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: od 5 do 9
 - liczba kondygnacji podziemnych: 1(nawiązanie wysokością w części zachodniej do segmentu B realizowanego zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Katowice z dnia 20 października 2023 r. nr RBDEC-0633/2023, wysokość segmentu A - objętego inwestycją mieszkaniową - narastająca w kierunku wschodnim)
- wymiary rzutu poziomego budynku:
 - szerokość i długość: od 59 do 69 m (od strony ul. Granicznej) i od 78 do 88 m (od strony ul. Przemysłowej)
- dach płaski/ stropodach w części o funkcji rekreacyjnej (zieleni urządzona, place zabaw, mała architektura, teren biologicznie czynny), w części stanowiący część zagospodarowania terenu (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, teren biologicznie czynny),

g) parametry techniczne wiat rowerowych:

- wysokość: do 3 m
- wymiary rzutu poziomego obiektu:
 - szerokość i długość: do 5 m i do 10 m
- dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej umożliwiającym prawidłowe odprowadzenie wód opadowych;

6) danych charakteryzujących wpływ inwestycji na środowisko:

- a) inwestycja została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.),
- b) dla planowanej inwestycji mieszkaniowej uzyskano decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 15/Ś/24 z dnia 25 kwietnia 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach (sygnatura sprawy: KŚ-III.6220.12.2024.KM) stwierdzającą o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) inwestycja winna spełniać zawarte w ww. decyzji warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia.

§ 7. Wskazuje się nieruchomość, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

1) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 20/12, karta mapy 54, obręb ewidencyjny 0002, Dz. Bogucice – Zawodzie, KW KA1K/00025007/2.

§ 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 2024 r., poz. 54 ze zm.);
- 2) wszelkie kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią średnią i wysoką, dotyczące wycinki drzew i krzewów, należy rozwiązać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 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.

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

§ 12. Na ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Granicznej i ulicy Przemysłowej 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 – rysunek zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową – koncepcja architektoniczno - urbanistyczna;
- 3) załącznik nr 3 – 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.

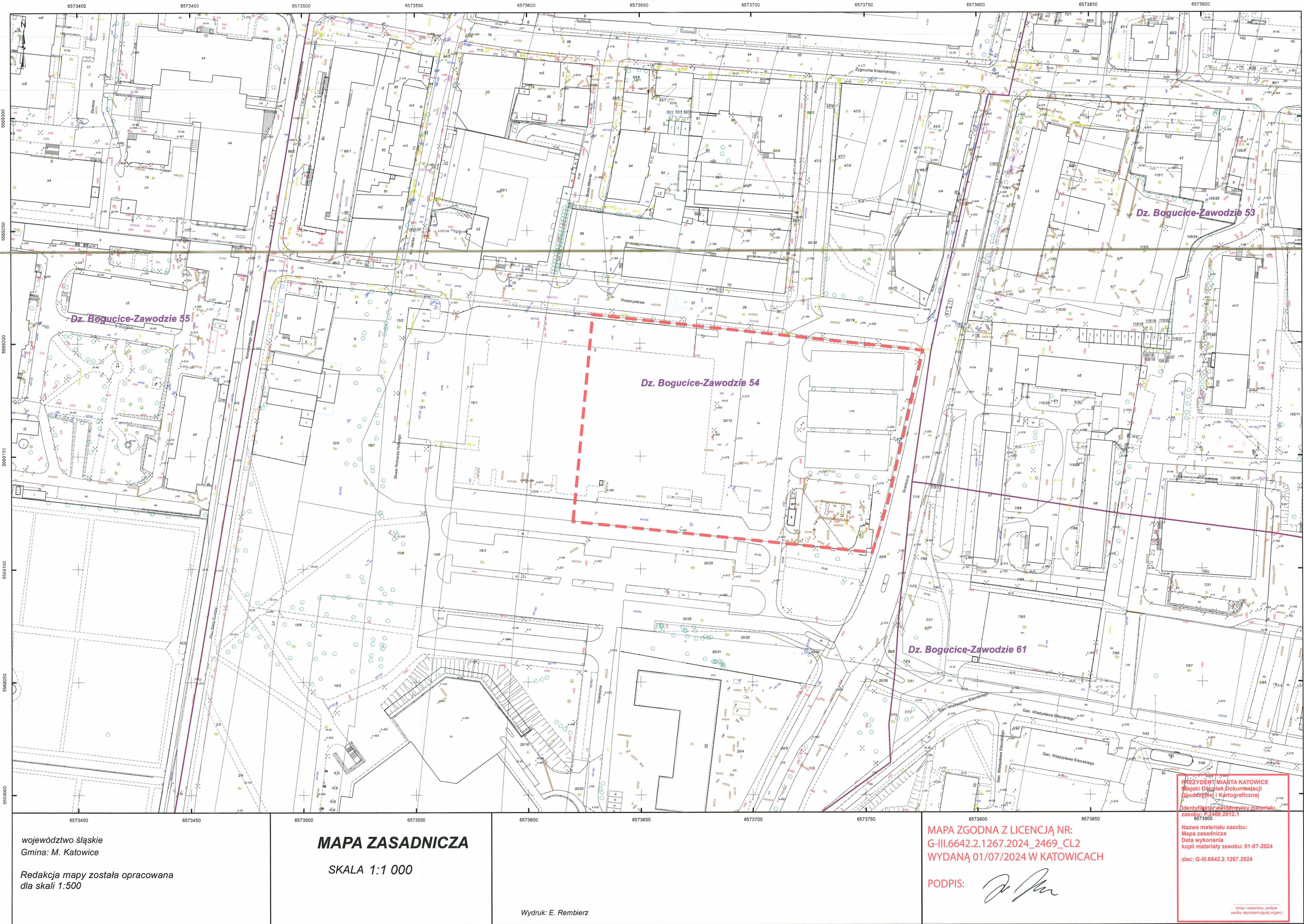
§ 15. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

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

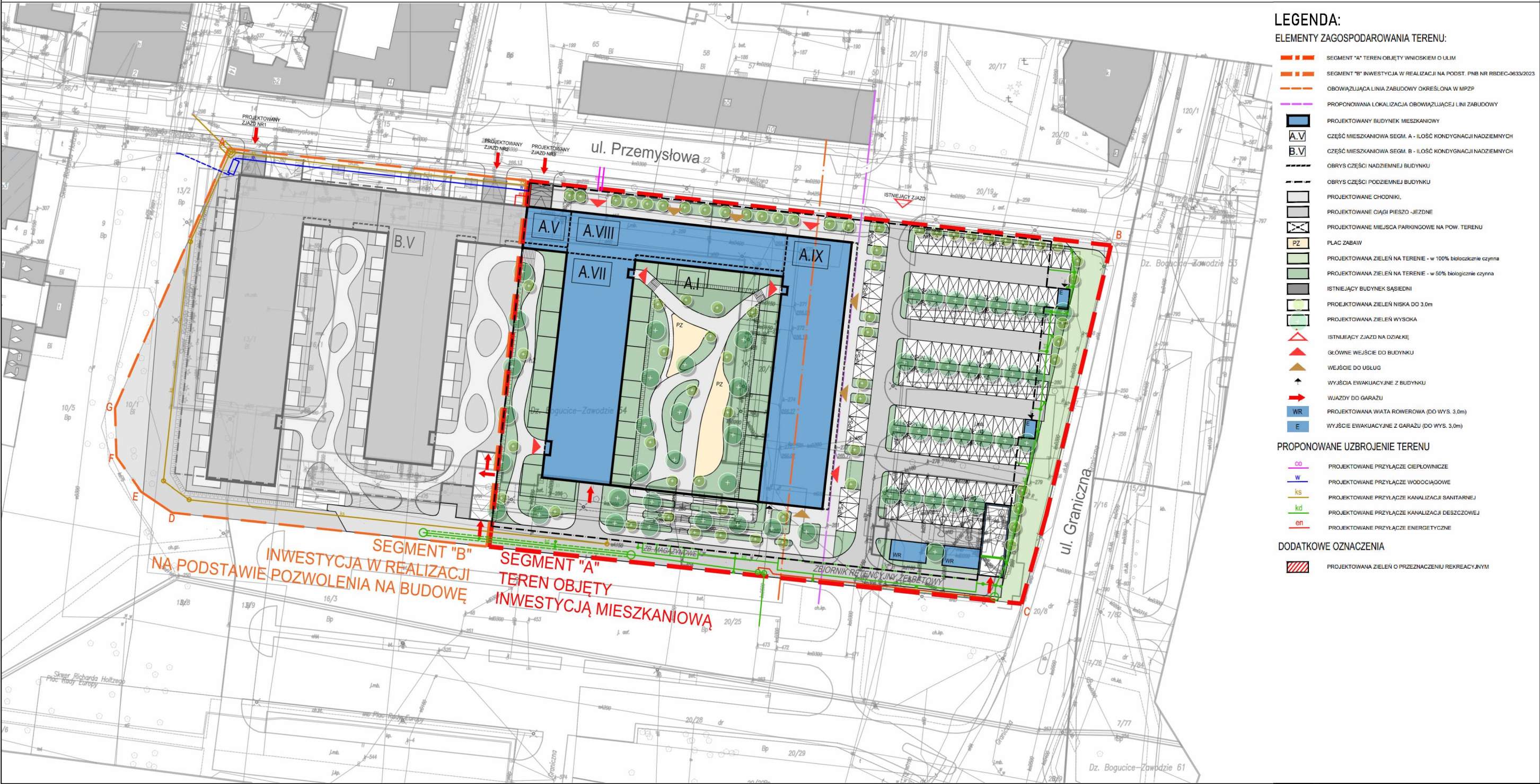
§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

Lukasz Borkowski



ZAGOSPODAROWANIE TERENU



INWESTYCJA MIESZKANIOWA PRZY UL. GRANICZNEJ I UL. PRZEMYSŁOWEJ W KATOWICACH NA DZIAŁCE NR 20/12 OBRĘB 0002 DZ. BOGUCICE-ZAWODZIE		INWESTOR: CAVATINA SPV 32 Sp. z o.o. ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków adres do korespondencji: ul. Dworkowa 2, 43-300 Bielsko-Biała	JEDNOSTKA PROJEKTOWA: CAVATINA GW Sp. z o.o. ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków adres do korespondencji: ul. Dworkowa 2, 43-300 Bielsko-Biała	AUTORZY KONCEPCJI: arch. Piotr Jasiński arch. Jan Nagel	PODPISY:	SKALA: 1 : 1000 DATA: 07.2024
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						

WIZUALIZACJA



INWESTYCJA MIESZKANIOWA PRZY UL. GRANICZNEJ I UL. PRZEMYSŁOWEJ W KATOWICACH
NA DZIAŁCE NR 20/12 OBRĘB 0002 DZ. BOGUCICE-ZAWODZIE

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

INWESTOR:
CAVATINA SPV 32 Sp. z o.o.
ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków
adres do korespondencji:
ul. Dworkowa 2, 43-300 Bielsko-Biała

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:
CAVATINA GW Sp. z o.o.
ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków
adres do korespondencji:
ul. Dworkowa 2, 43-300 Bielsko-Biała

AUTORZY KONCEPCJI:
arch. Piotr Jasiński
arch. Jan Nagel

SKALA:

DATA:
07.2024