

UCHWAŁA NR IX/152/24
RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 21 listopada 2024 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Grundmanna i ulicy Żelaznej
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. 1465 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 ulicy Grundmanna i ulicy Żelaznej w Katowicach, polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.

§ 2. 1. Teren inwestycji stanowią działki o numerach ewidencyjnych: 4/1, 4/10, 4/14, 4/17, 4/18, 4/19, 4/21, 4/26, 4/27, karta mapy 22, obręb ewidencyjny: 0001, Dz. Śródmieście – Załęże.

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

§ 3. Dla budynków mieszkalnych, o których mowa w § 1, określa się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 10 500 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 15 500 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 280;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 400;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność handlową i usługową – 2000 m².

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

- 1) planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana zostanie na działkach, o których mowa w § 2 ust. 1;
- 2) planowana inwestycja obejmuje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) planowana niezbędna infrastruktura towarzysząca: drogi dojazdowe, ciągi pieszo – jezdne, ciągi piesze, miejsca postojowe w tym ogólnodostępne, miejsca dla rowerów, infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media;
- 4) planowane nowe nasadzenia drzew i krzewów, zieleni urządzona oraz przestrzeń rekreacyjno - wypoczynkowa w tym plac zabaw;
- 5) rozbiorka, przebudowa oraz budowa sieci uzbrojenia terenu w zakresie koniecznym do realizacji inwestycji mieszkaniowej.

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

- 1) doprowadzenie wody realizowane poprzez przyłączenie do sieci wodociągowej o średnicy Ø160 mm przebiegającej w ul. Żelaznej – zgodnie z warunkami określonymi przez Katowickie Wodociągi S.A.;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – zgodnie z warunkami określonymi przez Katowickie Wodociągi S.A.,
 - a) dla budynku A i B poprzez przyłączenie do sieci kanalizacji ogólnospławnej DN1400 mm Betras,
 - b) dla budynku C poprzez przyłączenie do sieci kanalizacji ogólnospławnej DN800 mm przebiegającej w ulicy Żelaznej;

- 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 rzeki Rawy poprzez urządzenia kanalizacyjne operatora zewnętrznego Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.;
- 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 2 x DN 700 realizowane na zasadach określonych przez Tauron Ciepło Sp. z o.o.;
- 6) dostarczenie usług telekomunikacyjnych – zgodnie z warunkami określonymi przez Orange Polska S.A.;
- 7) dostęp do drogi publicznej - z ulicy Żelaznej (dwa zjazdy) i ulicy Grundmanna (jeden zjazd).

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1) przewidywanego średniego zapotrzebowanie na:

a) wodę:

- budynek A i B: 88,48 m³/d
- budynek C: 46,88 m³/d,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- budynek A i B: 88,48 m³/d
- budynek C: 46,88 m³/d,

c) odprowadzenie wód opadowych: 20 l/s,

d) energię elektryczną: 2 547,9 kW,

e) ciepło: 1,550 MW;

2) niezbędnej ilości miejsc postojowych:

a) dla samochodów osobowych:

- dla funkcji mieszkaniowej – od 546 do 780, lecz nie mniej niż 1,5 stanowiska na lokal mieszkalny (od 420 do 600) i 30% dodatkowych miejsc parkingowych z przeznaczeniem na parkowanie ogólnodostępne (od 126 do 180),
- dla funkcji usługowo - handlowej – do 40, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,

b) dla rowerów: od 280 do 400, 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) zespół trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynek A, budynek B, budynek C) z lokalami usługowymi w parterach obiektów (budynek A, budynek B), połączonych wielostanowiskowymi garażami podziemnymi o dwóch kondygnacjach,
- b) niezbędna infrastruktura towarzysząca w tym: drogi dojazdowe, ciągi pieszo – jezdne, ciągi piesze, miejsca postojowe dla samochodów oraz rowerów zlokalizowane w garażach oraz na terenie, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona na gruncie rodzimym oraz na dachach., mała architektura, mury oporowe,
- c) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

d) inwestycja, o której mowa w § 1, przewidziana jest do realizacji jednoetapowo;

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

- a) powierzchnia terenu, o którym mowa w § 2 ust.1 – 13 490 m²,
- b) powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 2 600 m², nie więcej niż 5 900 m²,
- c) powierzchnie utwardzone w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych – nie mniej niż 3 000 m², nie więcej niż 5 300 m²,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 4100 m² w tym nie mniej niż 2050 m² jako ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy terenu objętego wnioskiem liczony jako stosunek sumy powierzchni całkowitej (nadziemnej) do powierzchni terenu wnioskowanego: minimum 1,0 lecz nie więcej niż 2,4,

f) parametry techniczne budynków mieszkalnych:

- wysokość budynków oraz liczba kondygnacji:
 - budynek A: minimalna wysokość: 20 m, maksymalna wysokość: 34 m,
liczba kondygnacji nadziemnych: od 7 do 8
liczba kondygnacji podziemnych: 2
 - budynek B: minimalna wysokość: 17 m, maksymalna wysokość: 25 m,
liczba kondygnacji nadziemnych: od 5 do 6
(część bryły 1 kondygnacyjna o wysokości 4,5 ÷ 5,5 m)
liczba kondygnacji podziemnych: 2
 - budynek C: minimalna wysokość: 20 m, maksymalna wysokość: 34 m,
liczba kondygnacji nadziemnych: od 7 do 8
liczba kondygnacji podziemnych: 2
- wymiary rzutów poziomych budynków:
 - budynek A:
długość: od 100 do 140 m
(w tym skrzydło A1: od 50 do 70 m, skrzydło A2: od 50 do 70 m),
szerokość: od 8 do 17 m
 - budynek B:
długość: od 50 do 70 m
szerokość: od 8 do 24 m
 - budynek C:
długość: od 40 do 70 m
szerokość: od 8 do 17 m
- dach płaski/stropodach w części o funkcji rekreacyjnej (zieleń urządzona, place zabaw, mała architektura, teren biologicznie czynny), w części stanowiący część zagospodarowania terenu (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, teren biologicznie czynny);

6) danych charakteryzujących wpływ inwestycji 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 ze zm.), z uwagi na planowane garaże i parking samochodowy 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 44/Ś/24 z dnia 13 września 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach (sygnatura sprawy: KŚ-III.6220.27.2024.KSz) stwierdzającą 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 4/1, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00076484/1;
- 2) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/10, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00121930/4;
- 3) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/14, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00134376/6;
- 4) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/17, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00077361/0;
- 5) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/18, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00077361/0;
- 6) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/19, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00077361/0;
- 7) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/21, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00121929/4;
- 8) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/26, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00134376/6;
- 9) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 4/27, karta mapy: 22, obręb ewidencyjny 0001, Dz. Śródmieście - Załęże, KW KA1K/00161800/6.

§ 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) inwestycja, o której mowa w § 1, winna spełniać warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, zawarte w decyzji, o której mowa w § 6 pkt 6 lit. b;
- 2) 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.);
- 3) 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 2024 r., poz. 1478).

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

§ 12. Na ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Grundmanna i ulicy Żelaznej 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 – 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

Łukasz Borkowski

ZAGOSPODAROWANIE TERENU



INWESTYCJA MIESZKANIOWA PRZY UL. GRUNDMANNA I UL. ŻELAZNEJ W KATOWICACH NA DZIAŁKACH 4/1, 4/10, 4/14, 4/17, 4/18, 4/19, 4/21, 4/26, 4/27 obręb 0001 Śródmieście - Załęże 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 24 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. Elżbieta Pajdzik-Moczek	SKALA: 1:1000
				DATA: 09.2024

WIZUALIZACJA



INWESTYCJA MIESZKANIOWA PRZY UL. GRUNDMANNA I UL. ŻELAZNEJ W KATOWICACH
NA DZIAŁKACH NR 4/1; 4/10; 4/14; 4/17; 4/18; 4/19; 4/21; 4/26; 4/27; OBRĘB 0001 DZ. ŚRÓDMIEŚCIE-ZAŁĘŻE

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 24 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:
09.2024