

**UCHWAŁA NR XXVIII/521/26
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mikołowskiej 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
uchwala:**

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Mikołowskiej w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z halą garażową oraz lokalami usługowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową wraz z zagospodarowaniem terenu.

§ 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: 18 500 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 22 500 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań: 350;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań: 420;
- 5) zakres powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową: od 925 m² do 1 500 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 istniejących obiektów oraz przebudowie bądź rozbiórce istniejącego uzbrojenia kolidującego z planowaną inwestycją, zmianie zagospodarowania terenu i jego zabudowie budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z częściowo podziemną halą garażową oraz lokalami usługowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, techniczną i drogową, w tym zielenią urządzoną.

§ 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 odprowadzenia 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: 157,2 m³/dobę,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: 157,2 m³/dobę,
 - c) odprowadzenie wód opadowych: 74 dm³/s,
 - d) energię elektryczną: 3 526 MWh/rok,

e) ciepło: 4 020 MWh/rok;

2) niezbędnej liczby miejsc postojowych:

a) dla samochodów osobowych:

- dla funkcji mieszkaniowej: od 280 do 370 miejsc postojowych, jednocześnie zapewniając nie mniej niż 0,8 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
- dla funkcji usługowo - handlowej: od 13 do 21 miejsc postojowych, jednocześnie zapewniając nie mniej niż 1,4 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowo-handlowych,
- sumarycznie, w ramach garażu i na terenie należy zapewnić od 293 do 391 miejsc postojowych z czego 4 miejsca na terenie przeznaczone dla osób ze szczególnymi potrzebami,

b) dla rowerów: od 350 do 420 miejsc postojowych, jednocześnie zapewniając nie mniej niż 1 miejsce postojowe rowerowe na 1 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 2025 r. poz. 733);

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

- a) budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego pięciosegmentowego wraz ze wspólną halą garażową (częściowo podziemną) oraz częścią usługową,
- b) niezbędna infrastruktura towarzysząca w tym: wewnętrzny układ komunikacyjny zawierający dojścia piesze, wjazd i wyjazd z garażu, drogę pożarową, miejsca postojowe dla samochodów oraz rowerów w garażu, miejsca postojowe na terenie, infrastruktura techniczna w tym stacja transformatorowa z korytarzem obsługi, system retencji wód opadowych, zieleń urządzona na gruncie rodzimym i stropodachu, przestrzeń rekreacyjno - wypoczynkowa, mury oporowe i elementy małej architektury,
- c) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej: ul. Raciborskiej oraz ul. Strzeleckiej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną,
- 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: 9 652 m²,
- b) powierzchnia zabudowy segmentów mieszkalnych: nie mniej niż 3 500 m² i nie więcej niż 5 000 m²,
- c) powierzchnia zabudowy hali garażowej: nie mniej niż 6 500 m² i nie więcej niż 8 500 m²,
- d) powierzchnie utwardzone w tym: dojścia piesze, miejsca parkingowe wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych: nie mniej niż 500 m², nie więcej niż 3 000 m²,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 19% powierzchni terenu objętego inwestycją mieszkaniową,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy terenu objętego inwestycją mieszkaniową liczony jako stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji do powierzchni terenu objętego inwestycją mieszkaniową: nie mniej niż 2,7 i nie więcej niż 4,4,
- g) parametry techniczne budynku mieszkalnego:
 - wysokość budynku oraz liczba kondygnacji:
 - wysokość: nie więcej niż 26 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 8,
 - liczba kondygnacji hali garażowej: nie więcej niż 2,
 - wymiary rzutu poziomego:

- długość 80 ÷ 110 m,
- szerokość 60 ÷ 75 m,
- dach płaski, 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:

- jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna nr 99/10, karta mapy 32, obręb ewidencyjny 0001 Dz. Śródmieście-Załęże,
- jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna nr 99/14, karta mapy 32, obręb ewidencyjny 0001 Dz. Śródmieście-Załęże,
- jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna nr 99/16, karta mapy 32, obręb ewidencyjny 0001 Dz. Śródmieście-Załęże,
- jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna nr 99/18, karta mapy 32, obręb ewidencyjny 0001 Dz. Śródmieście-Załęże,
- jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna nr 99/20, karta mapy 32, obręb ewidencyjny 0001 Dz. Śródmieście-Załęże.

§ 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, z późn. zm.).

§ 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 – wizualizacje koncepcji architektoniczno - urbanistycznej.

§ 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.

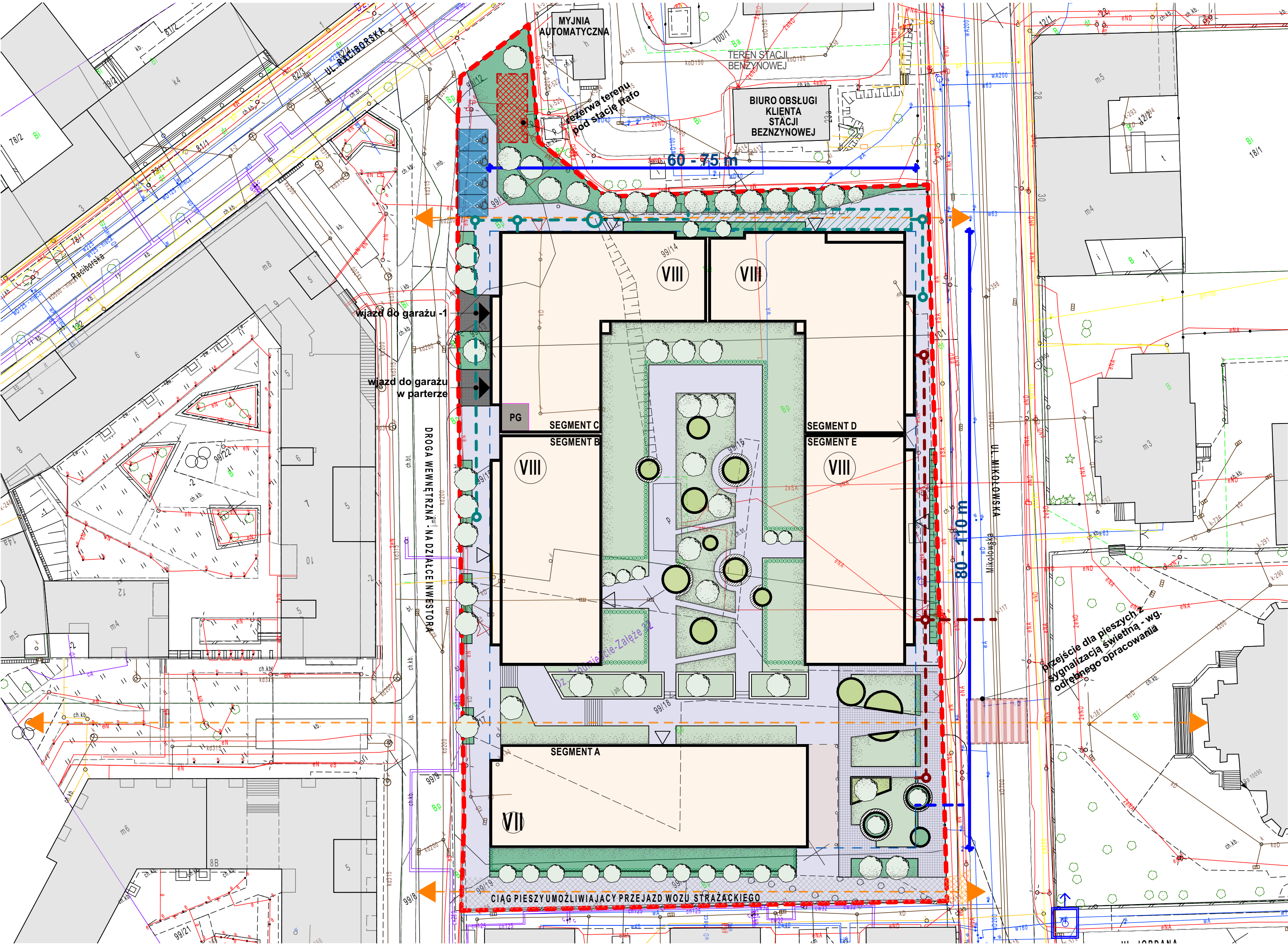
Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

Łukasz Borkowski



Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym.
Katowice, ul. Mikołowska

Zagospodarowanie terenu



LEGENDA:

- Granica terenu objętego wnioskiem
- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny
- projektowany budynek - obrys kondygnacji ponad parterem
- projektowany budynek - obrys balkonów
- lokalizacja rezerwy terenu pod stację transformatorową
- projektowany budynek - obrys kondygnacji podziemnej
- projektowany budynek - ilość kondygnacji nadziemnych
- wejście do części mieszkalnej budynku
- wejście do części usługowej budynku
- wjazd i wyjazd z garażu podziemnego
- projektowane ciągi pieszce
- projektowany ciąg pieszcy umożliwiający przejazd wozu strażackiego
- projektowana nawierzchnia placu miejskiego
- projektowane rampy na kondygnacje garażowe
- projektowana zielen urządzona na gruncie rodzimym
- projektowana zielen urządzona na dachu garażu
- projektowana zielen wysoka
- projektowane wydzielienia ogródków lokatorskich
- projektowane miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych
- Hydrant istniejący

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 lokalami usługowymi i garażem podziemnym.
Katowice, ul. Mikołowska

zał. 4m 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