Podpisany przez:
Łukasz Marek Borkowski
dnia 31 lipca 2026 r.

UCHWAŁA NR XXX/562/26
RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 30 lipca 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wincentego Pola w Katowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) 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, z późn. zm.) 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 Wincentego Pola w Katowicach, polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, drogową i 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: 5 500 m^2;

2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 5 600 m^2;

3) minimalną liczbę mieszkań: 95;

4) maksymalną liczbę mieszkań: 110.

§ 4. Nie określa się zakresu inwestycji, przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

§ 5. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, polegające w szczególności na rozbiórce lub przebudowie istniejących elementów infrastruktury technicznej, kolidujących z planową inwestycją, zabudowie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z garażem podziemnym, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową oraz zagospodarowaniem terenu.

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

1) doprowadzenie wody poprzez przyłączenie do sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez przyłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie wód opadowych poprzez przyłączenie do sieci kanalizacji deszczowej, w przypadku braku możliwości odprowadzenia do kanalizacji 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 sieci elektroenergetycznej;

5) doprowadzenie ciepła poprzez przyłączenie do sieci ciepłowniczej.

§ 7. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1) przewidywanego średniego zapotrzebowania na:

a) wodę: cele bytowe - 42,00 m^3/dobę, cele przeciwpożarowe - 10,8 m^3/godzinę,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: 38,7 m^3/dobę,

c) odprowadzenie wód opadowych: 34,74 dm^3/s,

d) energię elektryczną: samochody - 220 kW, budynki 269,4 kW,

e) ciepło: centralne ogrzewanie 260 kW, ciepła woda użytkowa 102 kW;

2) niezbędnej liczby miejsc postojowych:

a) dla samochodów osobowych - od 140 do 165 miejsc postojowych, jednocześnie zapewniając nie mniej niż 1,25 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,

b) dla rowerów 40 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) budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym,

b) niezbędna infrastruktura towarzysząca, w tym wewnętrzny układ komunikacyjny, zawierający ciągi piesze oraz dojazd do garażu podziemnego, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona na gruncie rodzimym i stropodachu, przestrzeń rekreacyjno - wypoczynkowa,

c) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi publicznej ul. Wincentego Pola,

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: 3 999 m^2,

b) powierzchnia zabudowy: nie mniej niż 1 199 m^2 i nie więcej niż 1 399 m^2,

c) powierzchnie utwardzone, w tym chodniki i droga dojazdowa: nie więcej niż 600 m^2,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej - w tym jej część wynosząca co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,

e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniej niż 1,5 i nie więcej niż 2,5,

f) parametry techniczne budynku mieszkalnego:

- wysokość: budynek A - nie więcej niż 16 m, budynek B - nie więcej niż 23 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych: budynek A - nie więcej niż 5, budynek B - nie więcej niż 7,

- liczba kondygnacji podziemnych: nie więcej niż 2,

- wymiary rzutu poziomego części nadziemnej:

-- długość: budynek A - nie mniej niż 27 m i nie więcej niż 34 m, budynek B - nie mniej niż 23 m i nie więcej niż 39 m,

-- szerokość: budynek A - nie mniej niż 13 m i nie więcej niż 20 m, budynek B - nie mniej niż 13 m i nie więcej niż 20 m,

- dachy płaskie;

6) danych charakteryzujących wpływ inwestycji 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.).

§ 8. Wskazuje się nieruchomość, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 1/2, karta mapy 11, obręb ewidencyjny 0003 Dz. Ligota.

§ 9. 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.

§ 10. 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.

§ 11. 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.).

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

§ 13. 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 – wizualizacje – koncepcja architektoniczno - urbanistyczna.

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

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie uchwały powierzyć **Prezydentowi Miasta Katowice.**

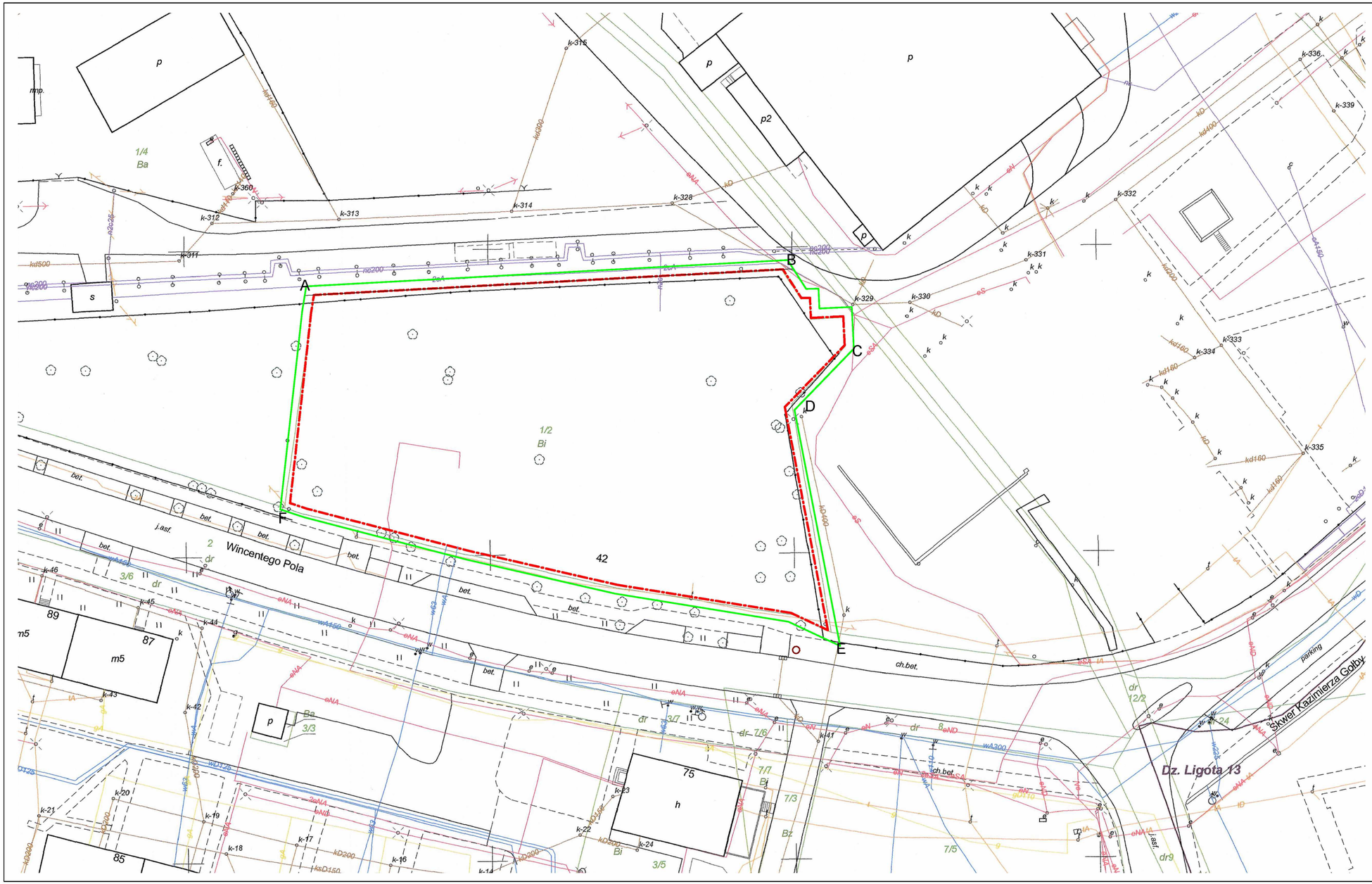
§ 17. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

Łukasz Borkowski

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXX/562/26
Rady Miasta Katowice
z dnia 30 lipca 2026 r.



UWAGI OGÓLNE

- Rysunki i opisy opracowań wszystkich branż stanowią całość projektu i należy je rozpatrywać łącznie
- Wszystkie wymiary należy sprawdzać i korygować podczas prowadzenia robót budowlanych
- Wymiary otworów okien i drzwi należy zweryfikować przed przystąpieniem do robót budowlano-montazowych i dostosować do wymogów producenta
- Wszelkie dostrzeżone błędy w opracowaniach projektowych należy niezwłocznie zgłaszać do zespołu projektowego
- Prawa autorskie do niniejszego projektu należą do Pracowni Architektonicznej Czora i Czora. Rysunek ani żaden jego fragment nie mogą być kopiowane, powielane ani reprodukowane bez pisemnej zgody Pracowni

Legenda:

A — B Punkty granicy terenu objętego wnioskiem o pozwolenie na budowę

Obszar oddziaływania

Powierzchnia terenu inwestycji **3999,00 m²**
Nr działki **1/2**

CZORA&CZORA
PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
ul. Armii Krajowej 6, 40-689 Katowice
T. +32 204 64 56 pracownia@czora.pl www.czora.pl

INWESTOR

SPV1 Sp. Z o.o.

OBIEKT

Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą
Katowice ul. Wincentego Pola 42

FAZA PROJEKTU

Lex Deweloper

RYSUNEK

Załącznik nr 1 - Granica opracowania

PROJEKTANT dr arch. Grażyna Czora Nr upr.487/89

OPRACOWANIE arch. Przemysław Jurczyk

SPRAWDZAJĄCY arch. Piotr Ożana Nr upr. 43/06/SLOK/II

NR PROJEKTU	DATA	WERSJA	SKALA
618	15.04.2026	A	1 : 500

BRANZA ARCH.

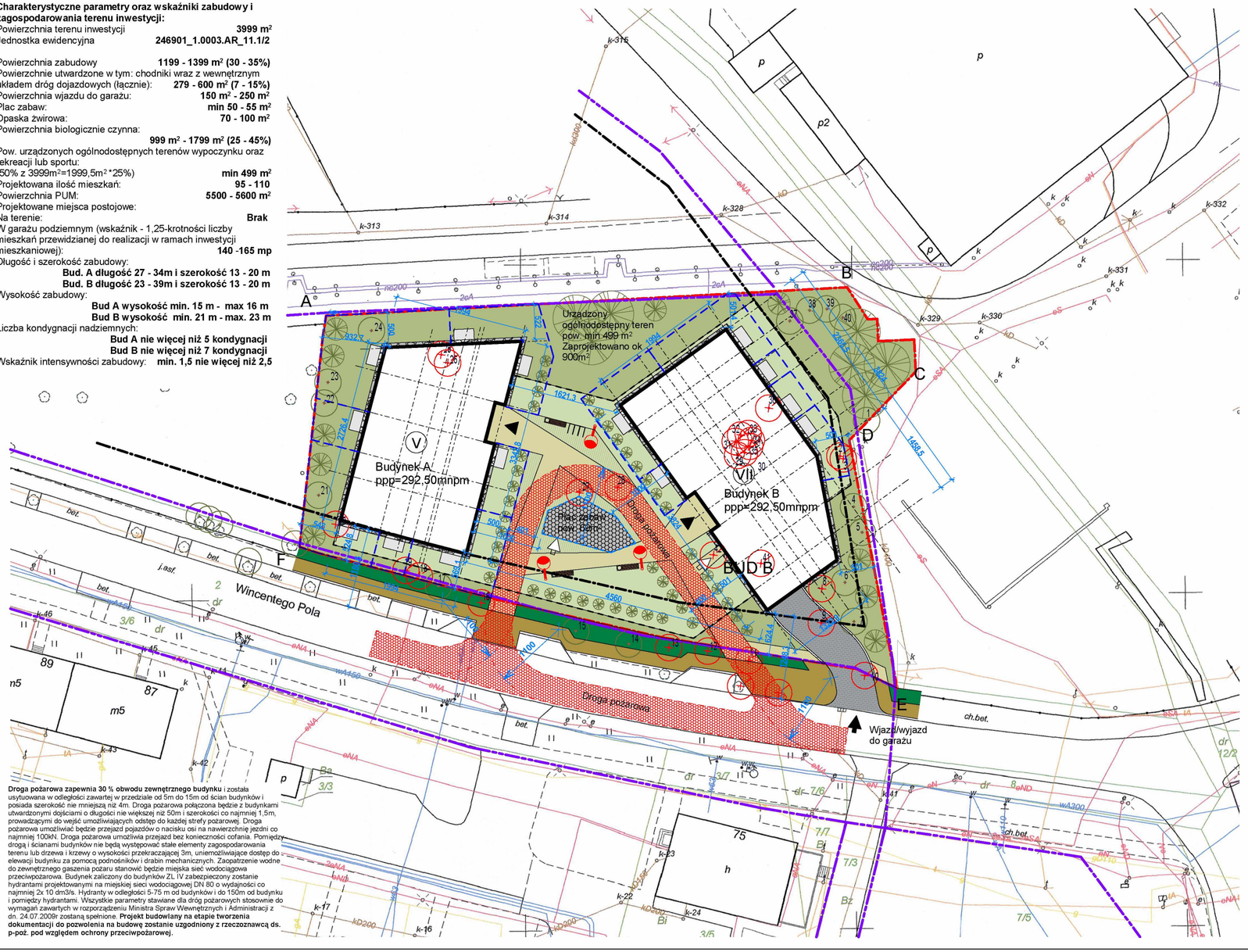
RYS.NR **A 000**

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/562/26
Rady Miasta Katowice
z dnia 30 lipca 2026 r.

Charakterystyczne parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji:

Powierzchnia terenu inwestycji **3999 m²**
Jednostka ewidencyjna **246901_1.0003.AR_11.1/2**

Powierzchnia zabudowy **1199 - 1399 m² (30 - 35%)**
Powierzchnie utwardzone w tym: chodniki wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych (łącznie): **279 - 600 m² (7 - 15%)**
Powierzchnia wjazdu do garażu: **150 m² - 250 m²**
Plac zabaw: **min 50 - 55 m²**
Opaska żwirowa: **70 - 100 m²**
Powierzchnia biologicznie czynna: **999 m² - 1799 m² (25 - 45%)**
Pow. urządzonych ogólnodostępnych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu:
(50% z 3999m²=1999,5m² *25%) **min 499 m²**
Projektowana ilość mieszkań: **95 - 110**
Powierzchnia PUM: **5500 - 5600 m²**
Projektowane miejsca postojowe:
Na terenie: **Brak**
W garażu podziemnym (wskaźnik - 1,25-krotności liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej): **140 -165 mp**
Długość i szerokość zabudowy:
Bud. A długość 27 - 34m i szerokość 13 - 20 m
Bud. B długość 23 - 39m i szerokość 13 - 20 m
Wysokość zabudowy:
Bud A wysokość min. 15 m - max 16 m
Bud B wysokość min. 21 m - max. 23 m
Liczba kondygnacji nadziemnych:
Bud A nie więcej niż 5 kondygnacji
Bud B nie więcej niż 7 kondygnacji
Wskaźnik intensywności zabudowy: **min. 1,5 nie więcej niż 2,5**



Droga pożarowa zapewnia 30 % obwodu zewnętrznego budynku i została usytuowana w odległości zawartej w przedziale od 5m do 15m od ścian budynków i posiada szerokość nie mniejszą niż 4m. Droga pożarowa połączona będzie z budynkami utwardzonymi dojściami o długości nie większej niż 50m i szerokości co najmniej 1,5m, prowadzącymi do wejść umożliwiających odstęp do każdej strefy pożarowej. Droga pożarowa umożliwiać będzie przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100kN. Droga pożarowa umożliwia przejazd bez konieczności cofania. Pomiędzy drogą i ścianami budynków nie będą występować stałe elementy zagospodarowania terenu lub drzewa i krzewy o wysokości przekraczającej 3m, uniemożliwiające dostęp do elewacji budynku za pomocą podnośników i drabin mechanicznych. Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru stanowić będzie miejska sieć wodociągowa przeciwpożarowa. Budynek zaliczony do budynków ZL IV zabezpieczony zostanie hydrantami projektowanymi na miejskiej sieci wodociągowej DN 80 o wydajności co najmniej 2x 10 dm3/s. Hydranty w odległości 5-75 m od budynków i do 150m od budynku i pomiędzy hydrantami. Wszystkie parametry stawiane dla dróg pożarowych stosownie do wymagań zawartych w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 24.07.2009r zostaną spełnione. **Projekt budowlany na etapie tworzenia dokumentacji do pozwolenia na budowę zostanie uzgodniony z rzeczoznawcą ds. p-poż. pod względem ochrony przeciwpożarowej.**

Legenda:

- A — B Punkty granicy terenu objętego wnioskiem o pozwolenie na budowę
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obszar oddziaływania obiektu
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- **Droga pożarowa zapewnia 30 % obwodu zewnętrznego budynku**
- ppp=000mnpm Budynki projektowane - poziom posadowienia parteru
- 000mnpm Projektowane rzędne wysokościowe
- IV Budynki projektowane - ilość kondygnacji
- Projektowane ogrodzenie placu zabaw
- Projektowane ogrodzenie ogródków lokatorskich od ogólnodostępnych terenów urządzonych
- Budynki projektowane - nadziemne
- Budynki projektowane - podziemne
- Wjazdy do garażu
- Pow. urządzonych ogólnodostępnych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu
- Chodniki projektowane
- Zieleń projektowana - biologicznie czynna 100%
- Zieleń projektowana - biologicznie czynna 50%
- Plac zabaw
- Chodnik miejski
- Zieleń miejska
- Opaska żwirowa wokół budynku
- Projektowane oświetlenie zewnętrzne
- Projektowane drzewa - pomiędzy elewacją a drogą pożarową do 3 metrów, pozostałe bez wymagań
- Drzewa istniejące
- Drzewa do usunięcia
- Wjazd/wyjazd na teren działki
- Wejście do śmietnika/placu zabaw
- Wejście do budynku
- Istniejące elementy zagospodarowania do likwidacji lub przeniesienia kolidujące z projektowaną inwestycją
- Projektowane ławeczki
- Projektowane kosze na śmieci
- Projektowane stojaki na rowery

UWAGI OGÓLNE

- Rysunki i opisy opracowań wszystkich branż stanowią całość projektu i należy je rozpatrywać łącznie
- Wszystkie wymiary należy sprawdzać i korygować podczas prowadzenia robót budowlanych
- Wymiary otworów okien i drzwi należy zweryfikować przed przystąpieniem do robót budowlano-montazowych i dostosować do wymogów producenta
- Wszelkie dostrzeżone błędy w opracowaniach projektowych należy niezwłocznie zgłaszać do zespołu projektowego
- Prawa autorskie do niniejszego projektu należą do Pracowni Architektonicznej Czora i Czora. Rysunek ani żaden jego fragment nie mogą być kopiowane, powielane ani reprodukowane bez pisemnej zgody Pracowni

CZORA & CZORA
PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
ul. Armii Krajowej 6, 40-689 Katowice
T. +32 204 64 56 pracownia@czora.pl www.czora.pl

INWESTOR

SPV1 Sp. Z o.o.

OBIEKT

Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą
Katowice ul. Wincentego Pola 42

FAZA PROJEKTU

Lex Deweloper

RYSUNEK

Załącznik nr 4 - Projekt zagospodarowania terenu

PROJEKTANT dr arch. Grażyna Czora Nr upr.487/89

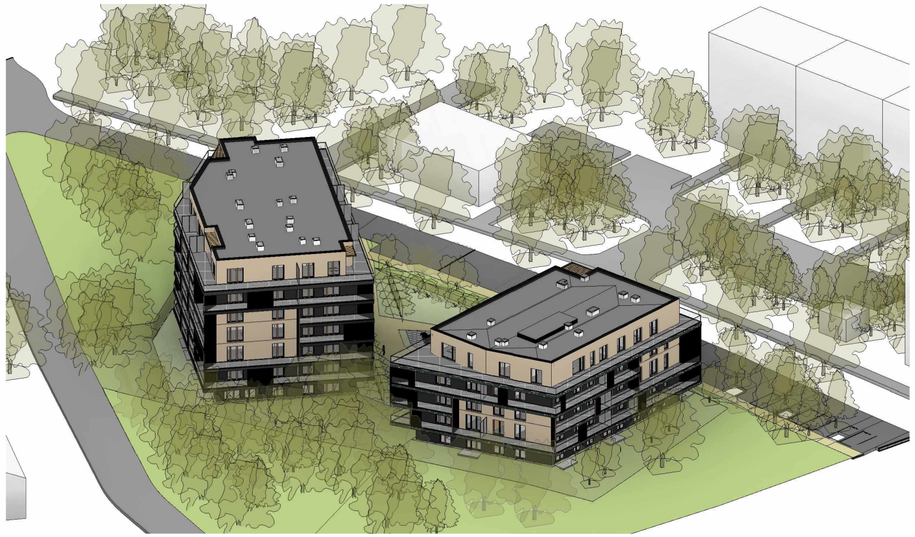
OPRACOWANIE arch. Przemysław Jurczyk

SPRAWDZAJĄCY arch. Piotr Ożana Nr upr. 43/06/SLOK/II

NR PROJEKTU	DATA	WERSJA	SKALA
618	15.04.2026	A	1 : 500

BRANŻA ARCH. RYS.NR **A 001a**

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/562/26
Rady Miasta Katowice
z dnia 30 lipca 2026 r.



2 **Widok 1**

3 **Widok 2**

1 **Widok 3**

5 **Widok 4**

UWAGI OGÓLNE

- Rysunki i opisy opracowań wszystkich branż stanowią całość projektu i należy je rozpatrywać łącznie
- Wszystkie wymiary należy sprawdzać i korygować podczas prowadzenia robót budowlanych
- Wymiary otworów okien i drzwi należy zweryfikować przed przystąpieniem do robót budowlano-montazowych i dostosować do wymogów producenta
- Wszelkie dostrzeżone błędy w opracowaniach projektowych należy niezwłocznie zgłaszać do zespołu projektowego
- Prawa autorskie do niniejszego projektu należą do Pracowni Architektonicznej Czora i Czora. Rysunek ani żaden jego fragment nie mogą być kopiowane, powielane ani reprodukowane bez pisemnej zgody Pracowni

CZORA&CZORA
PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
ul. Armii Krajowej 6, 40-689 Katowice
T. +32 204 64 56 pracownia@czora.pl www.czora.pl

INWESTOR

SPV1 Sp. Z o.o.

OBIEKT

Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą
Katowice ul. Wincentego Pola 42

FAZA PROJEKTU

RYSUNEK

Załącznik nr 4 - Widoki

PROJEKTANT dr arch. Grażyna Czora Nr upr.487/89

OPRACOWANIE

SPRAWDZAJĄCY arch. Piotr Ożana Nr upr. 43/06/SLOK/II

NR PROJEKTU	DATA	WERSJA	SKALA
618	15.04.2026		

BRANŻA ARCH.

RYS.NR **A400**