

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Bytkowskiej 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 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 z późn. zm.), art. 70 ust. 2 oraz art. 76 ust. 1 i 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 Bytkowskiej w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w części parteru, garażem 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: 7 000 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 9 500 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań: 130;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań: 160;
- 5) zakres powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową: nie więcej niż 600 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 planową inwestycją, zmianie zagospodarowania terenu i jego zabudowie budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami usługowymi w części parteru, garażem, wraz z towarzyszącą infrastrukturą drogową i techniczną.

§ 5. 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 przyłączenia 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.

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

- 1) przewidywanego średniego zapotrzebowania na:
 - a) wodę: 94 m³/dobę,

- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: 94 m³/dobę,
 - c) odprowadzenie wód opadowych: 74 dm³/s,
 - d) energię elektryczną: 889,4 kW,
 - e) ciepło: 1,119 MW;
- 2) niezbędnej liczby miejsc postojowych:
- a) dla samochodów osobowych przeznaczonych na potrzeby lokali mieszkalnych, o których mowa w § 3 pkt 3 i 4: od 163 do 200 miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1,25 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla samochodów osobowych przeznaczonych na potrzeby powierzchni handlowo-usługowej, o której mowa w § 3 pkt 5: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla rowerów: od 130 do 160 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 z późn. zm.);
- 4) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynek mieszkalny wielorodzinny dwusegmentowy z lokalami usługowymi w części parteru oraz z wbudowanym garażem,
 - b) niezbędna infrastruktura towarzysząca, w tym: wewnętrzny układ komunikacyjny (ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, droga pożarowa, miejsca postojowe na terenie, rampa zjazdowa do garażu podziemnego), infrastruktura techniczna, w tym: system retencji wód opadowych, stacja transformatorowa oraz pozostałe elementy zagospodarowania terenu, w tym: plac rekreacyjny, zieleń urządzone na gruncie rodzimym oraz na stropodachach, mała architektura, mury oporowe, skarpy ziemne,
 - c) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi publicznej ul. Bytkowskiej,
 - 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: 8 023 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie mniej niż 1 800 m² i nie więcej niż 2 000 m²,
 - c) powierzchnie utwardzone w tym chodniki, powierzchnia terenowych miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych: nie więcej niż 2 300 m²,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, w tym jej część wynosząca co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
 - e) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż 9 000 m², nie więcej niż 12 400 m²,
 - f) parametry techniczne budynku mieszkalnego:
 - wysokość: nie więcej niż 23 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 7,
 - liczba kondygnacji podziemnych: nie więcej niż 2,
 - wymiary rzutu poziomego części nadziemnej:
 - długość: nie mniej niż 60 m i nie więcej niż 80 m,
 - szerokość: nie mniej niż 40 m i nie więcej niż 55 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.).

§ 7. Wskazuje się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 129/6, karta mapy 8, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 2) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 129/7, karta mapy 8, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 3) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 129/8, karta mapy 8, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 4) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 131/2, karta mapy 8, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 5) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 122/4, karta mapy 8, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 6) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 1/9, karta mapy 9, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 7) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 121/1, karta mapy 8, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie;
- 8) jednostka ewidencyjna Miasto Katowice, działka ewidencyjna 127/1, karta mapy 8, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie.

§ 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 – charakterystyka zabudowy – wizualizacje – 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.

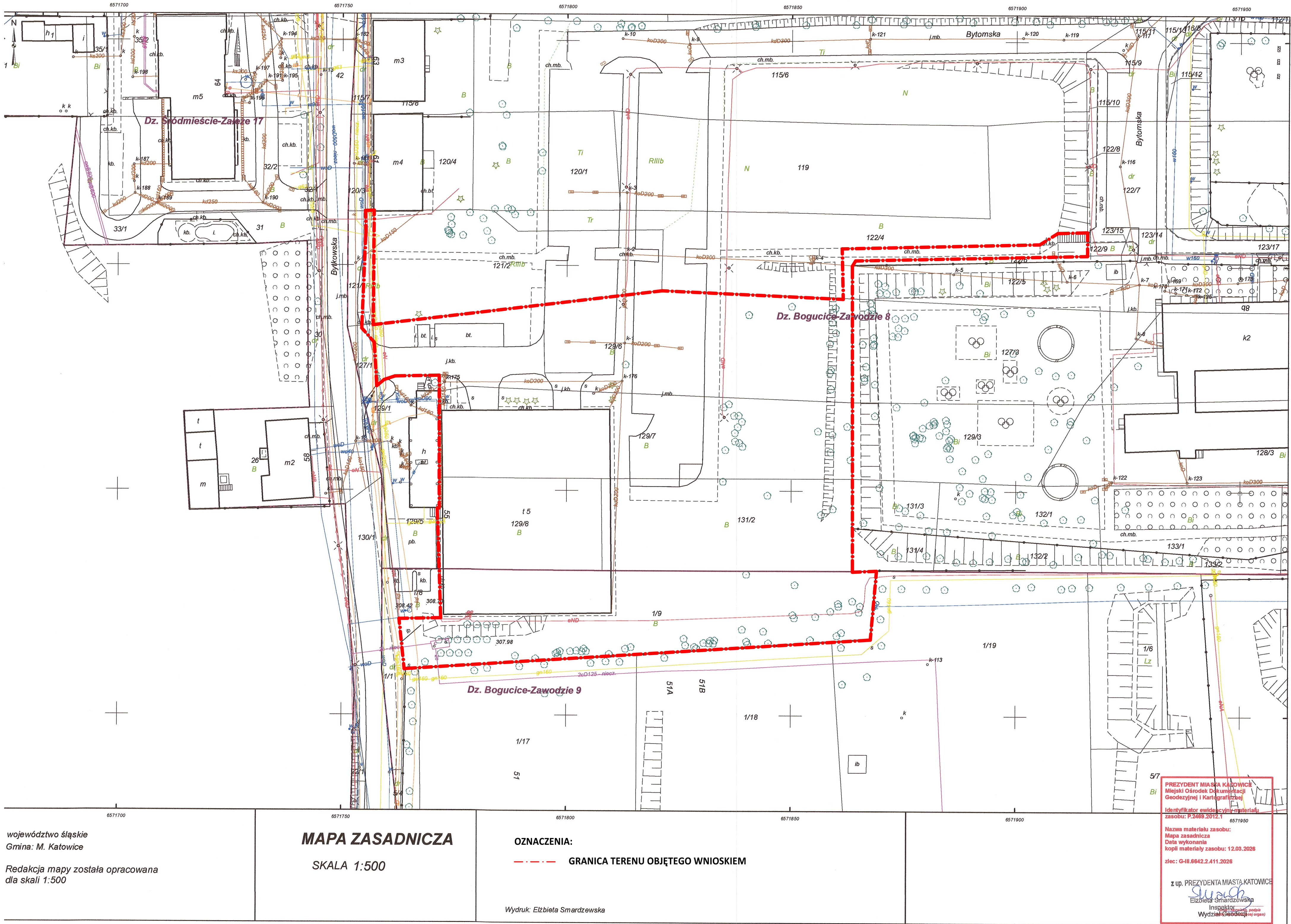
KONCEPCJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
KATOWICE, UL. BYTKOWSKA

Załącznik nr 1 do uchwały nr

Rady Miasta Katowice

z dnia 2026 r.

zał. 1 Granice terenu objętego wnioskiem



Licencja nr G-II.6642.2.411.2026_2469_CL2 z 11.03.2026 r.
Nazwa organu wydającego licencję:
Prezydent Miasta Katowice wykonujący zadania administracji rządowej
Licencjodawca:
Forma Kuberski Sp. z o.o. Katowice, Szwana 10A/1
Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
P.2469.2012.1

KONCEPCJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO

KATOWICE, UL. BYTKOWSKA

zał. 4g Zagospodarowanie terenu

SKALA 1:500



autor 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. Henryka Szwana 10A/1 40-833 Katowice
www.kuberski.com.pl

FORMA
KUBERSKI

KONCEPCJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO

KATOWICE, UL. BYTKOWSKA

zał. 4n Wizualizacje



autor 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. Henryka Szwana 10A/1 40-833 Katowice
www.kuberski.com.pl

FORMA
KUBERSKI

Uzasadnienie

Projekt uchwały przygotowano na podstawie 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. (dalej: specustawa).

W myśl art. 7 ust. 1 specustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową, może za pośrednictwem Prezydenta Miasta wystąpić do właściwej miejscowo Rady Miasta z wnioskiem, a Rada Miasta, zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy, podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Bytkowskiej w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z lokalami usługowymi w części parteru, garażem, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogową i zagospodarowaniem terenu, na działkach o numerach ewidencyjnych: 129/6, 129/7, 129/8, 131/2, 122/4, 127/1, 121/1, karta mapy 8, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie, oraz 1/9 karta mapy 9, obręb ewidencyjny 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie, wystąpiła w dniu 19 marca 2026 r. do Rady Miasta Katowice firma AVANDIS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach przy ul. Dulęby 5 (dalej: Inwestor).

Teren objęty planowaną inwestycją mieszkaniową obejmuje obszar o powierzchni 8 023 m² położony przy ulicy Bytkowskiej w Katowicach.

Teren, na którym realizowane będzie planowane przedsięwzięcie nie jest wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa śląskiego oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Teren ten nie znajduje się w aktualnym rejestrze potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.).

Planowana inwestycja 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.).

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy wymaga przygotowania przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień. Wymogi te zostały dopełnione, co zostało szczegółowo opisane poniżej.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Teren objęty inwestycją mieszkaniową położony jest na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwałą nr XII/218/07 Rady Miasta Katowice z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy Wełnowiec – Józefowiec w Katowicach - Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 122 z dnia 25 lipca 2007 r. (dalej: plan miejscowy) - na terenach o oznaczeniu: 1KS (tereny zabudowy usługowej transportowej), US (tereny zabudowy usługowej sportowej), 6MWs (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniowysokiej) oraz 1KZ1/2 (tereny drogi publicznej klasy zbiorczej).

Planowana inwestycja, w części położonej na obszarach określonych w planie miejscowym symbolami 1KS, US jest niezgodna z zapisami tego planu w szczególności w zakresie funkcji mieszkalnej. Na obszarze 6MWs oraz 1KZ1/2 nie planuje się realizacji części kubaturowej inwestycji.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy z uwzględnieniem 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. (dalej: ustawa o zmianie upzp), inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Z uwagi na fakt, że niniejsza uchwała dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - przedłożono również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – Uchwała nr XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” - II edycja wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr LXIV/1330/23 Rady Miasta Katowice z dnia 25 maja 2023 r. (dalej: Studium), teren objęty inwestycją mieszkaniową w przeważającej części położony jest w granicach obszaru intensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej i wielofunkcyjnej (jednostka urbanistyczna o symbolu: F.9 MUw2), oraz w nieznacznej części w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniowysokiej i wysokiej (jednostka urbanistyczna o symbolu: F.10 MW2).

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium. Spełnia warunki zawarte w Tabeli III-1 Studium, tj. nie przekracza ona rekomendowanego maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla zagospodarowania obszarów wydzielonych na rysunku Studium, nie przekracza również maksymalnej wysokości zabudowy. Planowana inwestycja mieszkaniowa jest również zgodna z pozostałymi ustaleniami Studium, dotyczącymi rekomendowanych parametrów i wskaźników w zakresie powierzchni biologicznie czynnej oraz liczby miejsc parkingowych.

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Inwestycja spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w art. 17 specustawy oraz uchwale Rady Miasta Katowice Nr XVIII/311/25 z dnia 24 lipca 2025 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Katowice (ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Rady Miasta Katowice Nr XX/342/25 z dnia 25 września 2025 r.), tj.:

- zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
- zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz ciepłowniczej,
- spełnia wymogi w zakresie: odległości od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy o publicznym transporcie zbiorowym, odległości inwestycji mieszkaniowej od szkoły podstawowej, lokalizacji inwestycji na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu,
- spełnia wymogi w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, w tym minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
- spełnia wymogi dotyczące niezbędnej liczby miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej,
- spełnia wymogi w zakresie wysokości budynków.

Opis procedury ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Bytkowskiej w Katowicach

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej złożony został w dniu 19 marca 2026 r., a następnie został uzupełniony przez Inwestora w dniu 23 marca 2026 r. Uwzględniając wprowadzone zmiany rozpoczęto procedurę zmierzającą do podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, bądź odmowie ustalenia lokalizacji ww. inwestycji.

Przedmiotową procedurę przeprowadzono zgodnie z przepisami specustawy, z uwzględnieniem art. 70 ust. 2 oraz art. 76 ust. 1 i 2 ustawy o zmianie upzp stanowiącymi odpowiednio, że:

- do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy,

- do inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących, o których mowa w ustawie zmienianej w art. 45, określonych we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji złożonym przed dniem 1 września 2026 r., stosuje się przepisy ustaw zmienianych w art. 11-13, art. 73 ust. 2b pkt 4 ustawy zmienianej w art. 16, art. 1b i art. 9a ustawy zmienianej w art. 22, art. 10 ust. 2 pkt 4a ustawy zmienianej w art. 41, art. 28 ust. 6, 7 i 11, art. 29 ust. 1 pkt 8 lit. i oraz pkt 10, art. 99 ust. 4 pkt 4 lit. e tiret dwunaste, art. 120n ust. 1 pkt 9 lit. h, art. 120zl ust. 1 pkt 3 lit. i oraz art. 120zs ust. 1 ustawy zmienianej w art. 43 oraz przepisy ustawy zmienianej w art. 45 w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 sierpnia 2026 r. oraz art. 53,
- do inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących, o których mowa w ustawie zmienianej w art. 45, określonych we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji złożonym przed dniem 1 września 2026 r. oraz przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie stosuje się studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w brzmieniu dotychczasowym.

W dniu 23 marca 2026 r. Prezydent Miasta Katowice opublikował wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice wraz z informacją o możliwości składania uwag do wniosku w terminie 21 dni od daty publikacji.

Zachowując termin określony w art. 7 ust. 12 i 14 specustawy, tj. nie później niż w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, Prezydent Miasta Katowice powiadomił właściwe organy o możliwości przedstawiania opinii do wniosku oraz wystąpił do właściwych organów o uzgodnienie wniosku.

W odpowiedzi na opublikowany dnia 23 marca 2026 r. na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice wniosek, w dniu 9 kwietnia 2026 r. wpłynęło pismo zbiorowe podpisane przez 166 osób fizycznych, zawierające uwagi do planowanej inwestycji mieszkaniowej.

W dniu 27 kwietnia 2026 r. wniosek został zmodyfikowany przez Inwestora.

W dniu 28 kwietnia 2026 r. Prezydent Miasta Katowice opublikował zmodyfikowany (po raz pierwszy) przez Inwestora wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice wraz z informacją o możliwości składania uwag do wniosku w terminie 21 dni od daty publikacji.

Zachowując termin określony w art. 7 ust. 12 i 14 specustawy Prezydent Miasta Katowice powiadomił właściwe organy o możliwości przedstawiania opinii do wniosku oraz wystąpił do właściwych organów o uzgodnienie wniosku.

W odpowiedzi na opublikowany dnia 28 kwietnia 2026 r. na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice zmodyfikowany wniosek, w dniu 20 maja 2026 r. wpłynęło pismo zbiorowe podpisane przez 83 osoby fizyczne, zawierające uwagi do planowanej inwestycji mieszkaniowej.

W dniu 2 czerwca 2026 r. wniosek został ponownie zmodyfikowany przez Inwestora.

W dniu 3 czerwca 2026 r. Prezydent Miasta Katowice opublikował zmodyfikowany (po raz drugi) przez Inwestora wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice wraz z informacją o możliwości składania uwag do wniosku w terminie 21 dni od daty publikacji.

Zachowując termin określony w art. 7 ust. 12 i 14 specustawy Prezydent Miasta Katowice powiadomił właściwe organy o możliwości przedstawiania opinii do wniosku oraz wystąpił do właściwych organów o uzgodnienie wniosku.

W związku z opublikowanym dnia 3 czerwca 2026 r. na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice zmodyfikowanym wnioskiem nie wniesiono uwag.

W dniu 11 czerwca 2026 r. wniosek został po raz kolejny zmodyfikowany przez Inwestora.

W dniu 16 czerwca 2026 r. Prezydent Miasta Katowice opublikował zmodyfikowany (po raz trzeci) przez Inwestora wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice wraz z informacją o możliwości składania uwag do wniosku w terminie 21 dni od daty publikacji.

Zachowując termin określony w art. 7 ust. 12 i 14 specustawy Prezydent Miasta Katowice powiadomił właściwe organy o możliwości przedstawiania opinii do wniosku oraz wystąpił do właściwych organów o uzgodnienie wniosku.

W odpowiedzi na opublikowany dnia 16 czerwca 2026 r. na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice zmodyfikowany wniosek, w dniu 6 lipca 2026 r. wpłynęło pismo zbiorowe

podpisane przez 45 osób fizycznych, zawierające uwagi do planowanej inwestycji mieszkaniowej. Do ww. pisma dołączono również kopię kolejnej karty podpisów, zawierającej 11 pozycji.

W dniu 27 lipca 2026 r. Inwestor po raz kolejny zmodyfikował wniosek, a następnie dokonał jego korekty w dniu 30 lipca 2026 r.

W dniu 31 lipca 2026 r. Prezydent Miasta Katowice opublikował zmodyfikowany (po raz czwarty) przez Inwestora wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice wraz z informacją o możliwości składania uwag do wniosku w terminie 21 dni od daty publikacji.

Zachowując termin określony w art. 7 ust. 12 i 14 specustawy Prezydent Miasta Katowice powiadomił właściwe organy o możliwości przedstawiania opinii do wniosku oraz wystąpił do właściwych organów o uzgodnienie wniosku.

W odpowiedzi na opublikowany dnia 31 lipca 2026 r. na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice zmodyfikowany wniosek, w dniu 20 sierpnia 2026 r. wpłynęło pismo zbiorowe podpisane przez 31 osób fizycznych, zawierające uwagi do planowanej inwestycji mieszkaniowej.

Wniosek uzyskał wymagane przepisami uzgodnienia i opinie. Zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy Prezydent Miasta Katowice przedłożył Radzie gminy projekt uchwały, wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień uzyskanych dla pierwszej wersji wniosku z dnia 19 marca 2026 r. (uzupełnionego 23 marca 2026 r.), oraz wersji wniosku zmodyfikowanych w dniach: 27 kwietnia 2026 r., 2 czerwca 2026 r. i 11 czerwca 2026 r.

Potrzeby mieszkaniowe miasta oraz możliwości rozwoju miasta.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy, z uwzględnieniem art. 70 ust. 2 ustawy o zmianie upzp, Rada gminy, podejmując uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę zarówno stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta jak i potrzeby oraz możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Generalnym celem polityki przestrzennej miasta Katowice, określonym w Studium (część II, rozdz. I § 2), jest ukształtowanie zrównoważonej, efektywnej i czytelnej struktury miasta, m.in. oferującej wszechstronne zaspokojenie potrzeb mieszkańców i dogodną dostępność usług, tworzącej zdrowe, bezpieczne i estetyczne środowisko zamieszkania. W ramach celów składowych wyszczególniono m.in. wzrost kapitału urbanistycznego oraz wysoką jakość przestrzeni miejskiej i środowiska.

Wzrost kapitału urbanistycznego zakłada m.in. zwiększenie zasobów nowych mieszkań, o strukturze zróżnicowanej pod względem lokalizacji, standardu i powierzchni, tworzącej atrakcyjną ofertę zarówno dla mieszkańców Katowic jak osób zainteresowanych osiedleniem się na terenie miasta (§ 2 ust. 3 pkt 3 Studium) oraz podnoszenie wartości nieruchomości w strategicznych obszarach rozwojowych i w innych obszarach podlegających przekształceniom, poprzez wysoką jakość rozwiązań urbanistycznych oraz nowych realizacji architektonicznych (§ 2 ust. 3 pkt 6 Studium). W ramach wysokiej jakości przestrzeni miejskiej i środowiska wskazano m.in. kształtowanie czytelnych, funkcjonalnych i zrównoważonych struktur przestrzennych w obszarach podlegających przekształceniom zagospodarowania oraz urbanizujących się terenach podmiejskich (§ 2 ust. 3 pkt 6 Studium).

Teren, na którym usytuowany jest planowany budynek, położony jest na obszarze wskazanym w Studium pod intensywną zabudowę mieszkaniowo-usługową i wielofunkcyjną. Zatem uwzględniając możliwości rozwoju miasta, jak również cele polityki przestrzennej wynikające z ustaleń Studium, ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na omawianym terenie jest zasadne.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadnym jest przedłożenie pod głosowanie Rady Miasta Katowice przedmiotowego projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Bytkowskiej w Katowicach.