P R E Z Y D E N T
MIASTA KATOWICE
ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice

znak sprawy AB-I.6730.253.2025.AZW Katowice, dnia 23 października 2026 r.
AB-I.KW-03281/26

Za dowodem doręczenia!

W dalszej korespondencji proszę powołać się na znak sprawy.

DECYZJA LODWZ - 0154 / 2026
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 60 ust. 1, art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6, art. 54 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2026 r., poz. 538, *zwana dalej: ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dziennik Ustaw z 2023 r., poz. 1688 z późniejszymi zmianami), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2025 r., poz. 1691), *zwana dalej: Kodeks postępowania administracyjnego*), po rozpatrzeniu wniosku [redacted], złożonego w dniu 16 października 2025 r.,

ustalam
warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

dla: **zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi i nadziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Opolskiej w Katowicach** (działki nr 23/1, 23/2, 27; 32/1, 33, 35, 37, 38, 39/1, 39/2, km. 26, obręb Dz. Śródmieście-Załęże, 0001), zgodnie z analizą architektoniczno – urbanistyczną i załącznikiem graficznym, stanowiącymi integralną część niniejszej decyzji.

I. Podstawowe dane charakteryzujące inwestycję wynikające z wniosku i istniejącego zainwestowania w obszarze analizowanym

1. Teren objęty decyzją:
   - działki nr 23/1, 23/2, 27; 32/1, 33, 35, 37, 38, 39/1, 39/2, km. 26, obręb Dz. Śródmieście-Załęże, 0001
   - powierzchnia terenu - 10 118 m^2
   - granicę terenu określa załącznik nr 1
2. Zakres rzeczowy inwestycji:
   - budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych (A, B, C, D), lokale usługowe na kondygnacji parteru o łącznej maksymalnej powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1 000 m^2 oraz garaże podziemne i nadziemne. Budynki C i D zlokalizowane w pierwszej linii zabudowy od ul. Jana III Sobieskiego, budynek A w drugiej linii zabudowy od ul. Jana III Sobieskiego, budynek B w kształcie litery L zlokalizowany w głębi terenu objętego decyzją
   - maksymalna łączna powierzchnia dróg wewnętrznych (ciągów pieszo-jezdnych),

parkingów na terenie i w garażach – 26 000 m^2

- infrastruktura techniczna w ramach terenu objętego wnioskiem, w tym zbiorniki retencyjne wód opadowych, mury oporowe o łącznej długości maksymalnej 200 m i wysokości maksymalnej 5 m,
- infrastruktura komunikacyjna, zieleń urządzona i elementy małej architektury.

3. Linia zabudowy - obowiązująca linia nowej zabudowy jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej tj. jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej przez budynki przy ul. Jana III Sobieskiego 11, 13, 15) w odległości nie mniejszej niż 4,5 m od krawędzi jezdni ulicy Jana III Sobieskiego, zgodnie z załącznikiem graficznym.
4. Intensywności zabudowy:
   - maksymalna – 7,54
   - maksymalna nadziemna – 5,59
   - minimalna nadziemna – 4,27
5. Udział powierzchni zabudowy – 61 ÷71 %
6. Szerokość elewacji frontowej:
   - budynek A – 15 ÷ 25 m
   - budynek B – 57 ÷ 80 m

   szerokość elewacji budynków w drugiej linii zabudowy od strony frontu
   - budynek C – 28 ÷ 33 m
   - budynek D – 28 ÷ 33 m
7. Wysokość zabudowy:
   - budynek A – 19 ÷ 35 m
   - budynek B – 89 ÷ 99 m
   - budynek C – 15 ÷ 17 m
   - budynek D – 15 ÷ 17 m
8. Geometria dachu:
   - dachy płaskie. Dopuszcza się wykonanie dachów płaskich jako tarasy w tym tarasy zielone z nawierzchnią biologicznie czynną.
9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %
10. Minimalna liczba miejsc do parkowania – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowego na każde 100 m^2 powierzchni usługowej

II. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Projektowane obiekty, poza zaleceniami określonymi w wyniku przeprowadzonej analizy architektoniczno – urbanistycznej, powinny formą architektoniczną i zastosowanymi materiałami budowlanymi dążyć do zachowania ładu przestrzennego tj. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalno – przestrzenne w świetle przepisu art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do definicji „ładu przestrzennego" określonej w przepisie art. 2 pkt 1 ww. ustawy.

III. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

1. Zgodnie z art. 86 w związku z art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o cechach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późniejszymi zmianami) integralną część niniejszej decyzji stanowi decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr 51/Ś/25 z dnia 02.12.2025 r. znak: KŚ - III.6220.42.2025.KSz, wraz z warunkami w niej zawartymi.

2. Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy przesłano do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Katowicach z prośbą o uzgodnienie, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.
   Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie w/w projektu decyzji (od dnia 20 marca 2026 r.), w związku z czym, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.
3. Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 4a w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy przesłano do Ministra Klimatu i Środowiska z prośbą o uzgodnienie, w odniesieniu do udokumentowanych:
   - złóż kopalin o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze,
   - uznanych za strategiczne złóż kopalin o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze,
   - kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.

   Minister Klimatu i Środowiska nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie w/w projektu decyzji (od dnia 20 marca 2026 r.), w związku z czym, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.
4. Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy przesłano do Marszałka Województwa Śląskiego z prośbą o uzgodnienie, w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (innych niż złoża strategiczne) oraz wód podziemnych.
   Marszałek Województwa Śląskiego nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie w/w projektu decyzji (od dnia 20 marca 2026 r.), w związku z czym, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

IV. Warunki w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Teren objęty wnioskiem nie podlega ochronie w świetle przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późniejszymi zmianami).

V. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Dostawa wody – poprzez planowane przyłącze do istniejącej sieci wodociągowej.
2. Dostawa energii elektrycznej – poprzez planowane przyłącze do istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.
3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – poprzez planowane przyłącze do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.
4. Odprowadzenie wód opadowych – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
5. Źródło ciepła – poprzez przyłącze do istniejącej sieci ciepłowniczej.

VI. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej

1. Projektowaną inwestycję należy skomunikować z ulicami Sobieskiego i Opolską, poprzez projektowany i istniejące zjazdy. Projektowany zjazd należy wybudować na podstawie decyzji uzyskanej, przez inwestora, w Miejskim Zarządzie Ulic i Mostów w Katowicach.

VII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

1. Inwestycja winna być projektowana w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności:
   - zapewniać dostęp do drogi publicznej,
   - nie pozbawiać osoby trzeciej możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz środków łączności,
   - nie pozbawiać dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
   - zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
   - zapewnić ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody lub gleby.

VIII. Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

1. Przedmiotowy teren (z uwagi na wygaszenie koncesji) leży poza terenem górniczym w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 15 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 69 z późniejszymi zmianami)
2. Na podstawie art. 8 i 9 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późniejszymi zmianami) oraz art. 166 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 69 z późniejszymi zmianami) Prezes Wyższego Urzędu Górniczego udostępnia informację o warunkach geologiczno-górniczych w odniesieniu do zlikwidowanych zakładów górniczych.

IX. Inne warunki

1. Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 13 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy przesłano do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie z prośbą o uzgodnienie, w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze.
   Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie w/w projektu decyzji (od dnia 20 marca 2026 r.), w związku z czym, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.
2. Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 16 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy przesłano do Prezesa Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o. w Warszawie z prośbą o uzgodnienie, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego.
   Prezes Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie w/w projektu decyzji (od dnia 20 marca 2026 r.), w związku z czym, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.
   Prezes Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o w piśmie datowanym na dzień 02.04.2026 r. znak RUD.64.3034.2026 (data wpływu 07.04.2026 r.) zawarł stanowisko w zakresie przewidzianych do realizacji inwestycji kolejowych o treści jak poniżej.
   cyt.: „Spółka Celowa informuje, że zgodnie z Koncepcją przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej, przyjętą uchwałą Rady Ministrów nr 173/2017 z dnia 7 listopada 2017 r. podjęte zostały prace przygotowawcze mające na celu opracowanie dokumentacji. Zrealizowany w roku 2019

pierwszy etap przygotowawczy obejmował opracowanie Strategicznego Studium Lokalizacyjnego, dalej: „SSL", którego celem było określenie korytarzy linii kolejowych.
W roku 2020, w początkowym etapie, który miał miejsce od 10 lutego 2020 r. do 10 marca 2020 r. SSL zostało poddane konsultacjom społecznym. Następnie projekt SSL wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany został strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.
W dniu 22 kwietnia 2021 r. Zarządzeniem nr 8 Pełnomocnika Rządu do Spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego przyjęto Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego.
W odniesieniu do przedmiotu sprawy informuję, że obszar wskazany w piśmie znajduje się w korytarzu SSL. Obszar ten będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych nr 111 Biała Błotna – Chełmek oraz nr 113 Katowice – Kraków w dalszych etapach prac.
Następne kroki po przyjęciu SSL to opracowywanie dokumentacji studialnej (Studium Techniczno-Ekonomiczno-Środowiskowego – dalej: „STEŚ"), która obejmuje w swoim zakresie wielobranżowe opracowanie wariantów przebiegu linii kolejowych, wraz ze wskazaniem wariantu inwestorskiego.
Na obecnym etapie każdy obszar korytarza SSL jest tak samo prawdopodobny do przeprowadzenia nowej linii kolejowej."

3. Inwestor zobowiązany jest do zrealizowania w pełnym zakresie warunków i zaleceń zawartych w opiniach i uzgodnieniach zainteresowanych jednostek.

UZASADNIENIE DECYZJI

Na podstawie art. 59 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), do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie przedmiotowej ustawy zmieniającej, tj. od 24 września 2023r., i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym.

Wnioskiem z dnia 16.10.2025 r. Inwestor, działający przez pełnomocnika, zwrócił się do Prezydenta Miasta Katowice o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi i nadziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Opolskiej w Katowicach (działki nr 23/1, 23/2, 27; 32/1, 33, 35, 37, 38, 39/1, 39/2, km. 26, obręb Dz. Śródmieście-Załęże, 0001). Z uwagi na stwierdzone we wniosku braki i niespójności pismem z dnia 3 grudnia 2025 r. wezwano do jego uzupełnienia. Inwestor złożył kompletny wniosek w dniu 14 stycznia 2026 r. co umożliwiło dalsze jego procedowanie. Pismem z dnia 14 stycznia 2026 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania. W ww. zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, poinformowano wszystkie strony że, zgodnie z art. 49 i art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z faktem, że w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron, zawiadomienie o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej nastąpi w formie publicznego obwieszczenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Katowice, Rynek 1 oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Katowice w Biuletynie Informacji Publicznej (http://bip.katowice.eu). Ponadto tut. organ nie uzyskał danych pozwalających na ustalenie adresu właściciela jednej z działek sąsiednich wobec powyższego na podstawie art. 53 ust. 1c w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomienia dokonano w sposób, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego tj. poprzez obwieszczenie.

W trakcie prowadzonego postępowania dokonano wszystkich koniecznych uzgodnień wynikających z przepisów art. 53 ust. 4 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
2. Ministrem Klimatu i Środowiska w Warszawie – w odniesieniu do udokumentowanych: złóż kopalin o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, uznanych za strategiczne złóż kopalin o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze oraz kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji,
3. Marszałkiem Województwa Śląskiego – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (innych niż złoża strategiczne) oraz wód podziemnych,
4. Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego – w odniesieniu dla terenów o których mowa w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze,
5. Spółką Celową, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Warunki zawarte w tych uzgodnieniach zostały ujęte w przedmiotowej decyzji.

Odstąpiono od uzgodnień z organami wymienionymi w pozostałych punktach art. 53 ust. 4 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jw., ponieważ planowana inwestycja nie jest położona na obszarze, dla którego wymagane są te uzgodnienia.

Nie wystąpiono o opinię do operatorów i podmiotów w świetle art. 53 ust. 5e w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż planowana inwestycja jest położona poza terenem, dla którego taka opinia jest wymagana.

Ponadto w toku przedmiotowego postępowania zwrócono się do jednostki Urzędu Miasta Katowice o zajęcie stanowiska w zakresie określonym przepisami art. 53 ust. 4 pkt 9 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do:

1. Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Katowice jako właściwego zarządcy drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.
   Wyrażone w piśmie z dnia 20.04.2026 r. znak sprawy: WD.445.126.2020.KM-6154.2026 stanowisko Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach zostało uwzględnione w ustaleniach niniejszej decyzji.
   Z uwagi na przedstawione we wniosku planowane usytuowanie zabudowy w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Jana III Sobieskiego mniejszej, niż określona w art. 43 ust. 1 lp. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz 889 z późniejszymi zmianami) tutejszy organ, będący jednocześnie zarządcą drogi (ul. Jana III Sobieskiego) rozważył i uznał za zasadne wyrażenie zgody, o której mowa w art. 43 ust.2 ustawy o drogach publicznych, poprzez ustalenia niniejszej decyzji w zakresie linii zabudowy, określonej w punkcie I.3.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust 1 pkt 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż:

1. istniejąca zabudowa działek sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej, pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, a także minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej liczby miejsc postojowych;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej (ul. Jana III Sobieskiego i ul. Opolskiej);

3. projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, co zostało potwierdzone przedłożonymi dokumentami tj.:
   - warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wydanymi przez Katowickie Wodociągi S.A. w dniu 02.07.2025 r. znak: WWP/339/2025/WK/SDS/GG,
   - zapewnieniem zasilania w energię elektryczną wydanym przez TAURON Dystrybucja S.A. w dniu 25.06.2025 r.,
   - określeniem sposobu odprowadzenia wód opadowych przez Katowickie Inwestycje S.A. z dnia 22.08.2024 r. znak: KISA/DKD/KTK/122/08/2024 i protokołem nr 286/KD/2024 z posiedzenia Rady Technicznej Deszczowej z dnia 21.08.2024 r., stanowiącym integralną część pisma,
   - informacją o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej i zapewnienia dostaw energii cieplnej do obiektów wydaną przez TAURON w dniu 07.08.2024 r. znak HS/W/420/507/AŻ/7/N/240807;
4. teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - działki 23/1, 23/2, 27; 32/1, 33, 35, 37, 38 39/1, 39/2 (km. 26, obręb Dz. Śródmieście-Załęże, 0001) o użytku Bi;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, tj.: ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 889 z późniejszymi zmianami), ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 69 z późniejszymi zmianami), ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późniejszymi zmianami), ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późniejszymi zmianami), ustawą z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo Lotnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 2110 z późniejszymi zmianami), ustawą z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 416 z późniejszymi zmianami), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami), ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1747 z późniejszymi zmianami);
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
   - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 stawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199 z późniejszymi zmianami), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
   - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
   - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu;

co wykazane zostało w analizie urbanistyczno - architektonicznej stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji. Spełnienie powyższych warunków, w myśl przepisów art. 64 i 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jw., obliguje organ administracji do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 10 oraz art. 73 Kodeksu postępowania administracyjnego, strony miały prawo do zapoznania się z aktami sprawy na każdym etapie postępowania, w tym z analizą i projektem decyzji o warunkach zabudowy oraz miały możliwość końcowego wypowiedzenia się co do zebranych dowodów. Strony zostały poinformowane o przysługujących im uprawnieniach w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania oraz w piśmie i obwieszczeniu z dnia 30 września 2026 r

W dniu 02.02.2026 r. strona postępowania, będąca osobą fizyczną, zapoznała się z aktami sprawy.
W dniu 19.02.2026 r., strona postępowania, będąca osobą prawną, zapoznała się z aktami sprawy.
Pozostałe strony nie skorzystały z przysługujących im uprawnień, składając następujące uwagi.
Biorąc pod uwagę wszystkie opisane aspekty sprawy orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Wniosek o pozwolenie na budowę powinien zawierać materiały wyszczególnione w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późniejszymi zmianami).

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach za pośrednictwem Prezydenta Miasta Katowice, w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

Stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego). Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (zgodnie z art. 130 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego).

Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestor może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej do Wojewody Śląskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Katowice w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku.

Do ww. terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania uzgodnień z innymi organami, zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r., poz. 1668) w okresie od dnia wejścia w życie ww. ustawy tj. od dnia 9 grudnia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

Zgodnie z art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

Projekt decyzji sporządził/a: mgr inż. arch. Anna Zwolińska-Walaszek
- osoba uprawniona na podstawie art. 5 pkt 4 w związku z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PREZYDENT MIASTA KATOWICE

.....

z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE
Ignacy Hołowiński
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa

.....

Czynność urzędowa, polegająca na wydaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zwolniona z opłaty skarbowej - zgodnie z przepisem ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1154):
- załącznik część I pkt 8 w związku z art. 4 (wnioskodawcą jest właściciel/użytkownik wieczysty terenu, którego wniosek dotyczy)

Załączniki:
1. mapa zasadnicza w skali 1:1000 z granicą terenu objętego wnioskiem,
   Z uwagi na znaczne rozmiary mapy w skali 1:1000 oraz braku możliwości reprodukcji ww. mapy, załącznikiem mapowym do decyzji jest mapa pomniejszona do formatu A3. Jeden egzemplarz załącznika mapowego do decyzji w skali 1:1000 znajduje się w aktach sprawy do wglądu dla wszystkich stron postępowania, drugi otrzymał Inwestor.
2. analiza architektoniczno - urbanistyczna

Zgodnie z art 73 Kodeksu postępowania administracyjnego akta sprawy znajdują się do wglądu w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Katowice, Rynek 13, IV piętro, pok. 409, po wcześniejszym uzgodnieniu telefonicznym (numer telefonu **32 25-93-589**).

Otrzymują:
1. [redacted]
   na ręce pełnomocnika [redacted]

Strony zawiadamiane zgodnie z art. 49 i art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego:

2. Zespół Państwowych Szkół Muzycznych im. W. Kilara w Katowicach
   ul. Dąbrówki 9, 40-081 Katowice
3. Izba Adwokacka w Katowicach
   ul. Gliwicka 17, 40-079 Katowice
4. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Sobieskiego 15 w Katowicach
   reprezentowana przez Zarząd Wspólnoty
   adres do korespondencji
   Euro-Dom Zarządzanie Nieruchomościami
   ul. Słowackiego 18, 40-093 Katowice
5. Zrzeszenie Właścicieli i Zarządców Domów
   Plac Wolności 9, 40-078 Katowice
6. [redacted]
7. [redacted]

8. [redacted]
9. [redacted]
10. [redacted]
11. [redacted]
12. [redacted]
13. [redacted]
14. [redacted]
15. [redacted]
16. [redacted]
17. [redacted]
18. [redacted]
19. [redacted]
20. [redacted]
21. [redacted]

Pozostałe strony zawiadomione w formie obwieszczenia na podstawie art. 53 ust. 1c w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Do wiadomości:

22. Miejski Zarząd Ulic i Mostów
    ul. J. Kantorówny 2a , 40-381 Katowice
23. Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
    ul. M. Grażyńskiego 5, 40-126 Katowice
24. Urząd Miasta Katowice
    Wydział Gospodarki Mieniem (Miasto Katowice, Skarb Państwa) – w miejscu
25. Urząd Miasta Katowice
    Wydział Kształtowania Środowiska – w miejscu
26. Urząd Miasta Katowice
    MSZKIIP i Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki – w miejscu
    nr RKP 241197/25
27. AB a/a

Wykaz stron postępowania (osoby fizyczne) wraz z adresami pocztowymi znajduje się w aktach sprawy.