



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 lutego 2023 r.

Poz. 1319

## UCHWAŁA NR LIX/1245/23 RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 2 lutego 2023 r.

### w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Brackiej w Katowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2021 r. poz. 1538).

#### Rada Miasta Katowice uchwała:

#### Rozdział 1. Przepisy ogólne

**§ 1. Na ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Brackiej w Katowicach**, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) Załącznik Nr 1 – Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1: 500;
- 2) Załącznik Nr 2 – Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:1000 – koncepcja architektoniczno-urbanistyczna;
- 3) Załącznik Nr 3 – Charakterystyka zabudowy – wizualizacja – koncepcja architektoniczno-urbanistyczna.

**§ 2. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Brackiej w Katowicach**, polegającej na budowie zespołu 7 budynków mieszkalnych z częścią usługową wraz z garażami podziemnymi, nadziemnymi oraz infrastrukturą techniczną.

**§ 3. 1. Teren inwestycji** stanowią działki: 10, 71/1, 71/13, 71/133, 71/134, 71/135, 71/137, 71/138, 71/139, 71/14, 71/140, 71/141, 71/142, 71/143, 71/144, 71/83 (km. 13 obręb: Dz. Śródmieście - Załęże) 139/3, 168/2, 168/4, 168/5 (km. 14 obręb: Dz. Śródmieście-Załęże) oraz części działek: 9, 71/11, 71/12, 71/80, 71/151, 71/152 (km. 13, obręb: Dz. Śródmieście-Załęże).

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 38 440 m<sup>2</sup>.

#### Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

**§ 4. Dla budynków mieszkalnych, o których mowa w § 2, ustala się:**

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 45 000 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 55 000 m<sup>2</sup>;

- 3) minimalną liczbę mieszkań – 780;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 920;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność handlową i usługową – 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 5. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:**

- 1) planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana zostanie na działkach, o których mowa w § 3, po wyburzeniu znajdujących się na tym terenie obiektów;
- 2) planowana inwestycja obejmuje budowę 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługowo-handlową realizowaną w parterach obiektów oraz parkingiem podziemnym (jedna kondygnacja) oraz nadziemnym (dwie kondygnacje);
- 3) planowana niezbędna infrastruktura towarzysząca: drogi dojazdowe, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media;
- 4) obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji odbywać się będzie z drogi publicznej ul. Brackiej, ul. Księdza Karola Żmija oraz pośrednio od strony ul. Johna Bайдona poprzez nieruchomości sąsiednie zgodnie z ustanowioną służebnością oraz zawartym porozumieniem; dodatkowo przewiduje się połączenie inwestycji z ul. Wąską, po uzyskaniu zgody właściciela terenu na przejazd i przechód; w ramach przedsięwzięcia przewiduje się realizację układu komunikacji wewnętrznej;
- 5) planowane nowe nasadzenia drzew i krzewów, zieleń urządzona, ścieżka dydaktyczna upamiętniająca historię miejsca i Huty Baidon oraz przestrzeń rekreacyjno-wypoczynkowo-sportowa wraz z elementami małej architektury;
- 6) dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Gliwickiej, Brackiej i Grundmanna w Katowicach, z wyłączeniem części wschodniej obszaru dawnej Huty Baidon, uchwalony uchwałą Nr XXVIII/584/16 Rady Miasta Katowice z dnia 27 lipca 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 8 sierpnia 2016 r., poz. 4255), w którym teren inwestycji jest przeznaczony na cele zabudowy usługowej (symbol 1U), zabudowy usługowej w zieleni urządzonej (symbol 1U/ZP) oraz teren wód powierzchniowych płynących – otwarty kanał Rawy (symbol 1WS).

**§ 6. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:**

- 1) ustala się zasady powiązania inwestycji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu:
  - a) doprowadzenie wody z istniejącej sieci wodociągowej Ø160 mm przebiegającej w rejonie ul. Brackiej – zgodnie z warunkami określonymi przez Katowickie Wodociągi S.A.,
  - b) odprowadzenie ścieków bytowych do studni kanalizacyjnej k - 353 posadowionej w ul. Brackiej – zgodnie z warunkami określonymi przez Katowickie Wodociągi S.A.,
  - c) odprowadzenie wód opadowych – zgodnie z warunkami określonymi przez Katowickie Wodociągi S.A., wody opadowe z projektowanej inwestycji należy zagospodarować we własnym zakresie w obrębie swojej działki przy zachowaniu zasad określonych w art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.), istnieje możliwość odprowadzenia wód opadowych do rzeki Rawy, zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Katowicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskiej z dnia 17 października 2022 r. GL.ZUZ.2.4210.418.2022.AW udzielającej pozwolenia wodnoprawnego na korzystanie z wód w ramach usługi wodnej obejmującej odprowadzenie projektowanymi wylotami W1 i W2 do wód powierzchniowych płynących rzeki Rawy, wód opadowych lub roztopowych ujętych w system kanalizacji deszczowej, pochodzących z odwodnienia terenu projektowanej inwestycji,
  - d) doprowadzenie energii z istniejącej sieci elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami określonymi przez TAURON Dystrybucja S.A.,
  - e) doprowadzenie ciepła z istniejącej sieci ciepłowniczej – zgodnie z warunkami określonymi przez Tauron Ciepło Sp. z o.o. – istnieje techniczna możliwość przyłączenia budynków do sieci ciepłowniczej zasilanej ze źródła ciepła CEZ Chorzów S.A. i zapewnienia dostawy ciepła; miejsce włączenia – istniejąca sieć ciepłownicza 2 x Dn 200;

2) dopuszcza się przekładki istniejących sieci oraz wykonanie nowych sieci wraz z przyłączami do projektowanych budynków, prace związane z przebudową istniejących sieci lub budową sieci oraz punkty wpięcia należy uzgadniać z właścicielami/zarządcami tych sieci.

### **§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:**

#### **1) przewidywanego średniego zapotrzebowanie na:**

- a) wodę: 277,2 m<sup>3</sup>/d,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: 263,34 m<sup>3</sup>/d,
- c) odprowadzenie wód deszczowych: 498,12 l/s,
- d) energię elektryczną: 5000 kW,
- e) ciepło: 4010 kW;

#### **2) niezbędnej ilości miejsc postojowych:**

- a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1521 stanowisk, lecz nie mniej niż 1,5 stanowiska na mieszkanie i dodatkowo 30% miejsc parkingowych z przeznaczeniem na parkowanie ogólnodostępne,
- b) dla funkcji usługowo-handlowej – minimum 32, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

#### **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 2022 r., poz. 2519 ze zm);

#### **4) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:**

- a) zespół siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługowo-handlową realizowaną w parterach obiektów oraz parkingiem podziemnym i naziemnym składający się z:
  - 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości części mieszkalnych od 12 do 16 kondygnacji usytuowanych na jednej wspólnej, trzykondygnacyjnej części garażowej o jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacjach nadziemnych, z lokalami usługowymi w parterze,
  - 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości części mieszkalnych od 12 do 16 kondygnacji usytuowanych na jednej wspólnej, trzykondygnacyjnej części garażowej o jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacjach nadziemnych, z lokalami usługowymi w parterze,
  - niezbędnej infrastruktury towarzyszącej: drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe na terenie, infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media w tym zbiornik retencyjny, ścieżka dydaktyczna upamiętniająca historię miejsca i Huty Baildon, przestrzeń rekreacyjno-sportowa w tym zieleń urządzona na gruncie rodzimym, dach zielony nad częścią garażową (przestrzeń dostępna bezpośrednio z budynków oraz z ciągów pieszo-jezdnych) place zabaw, boisko sportowe, schody terenowe oraz mała architektura,
- b) obsługa komunikacyjna inwestycji z drogi publicznej ulicy Brackiej, ul. Żmija oraz pośrednio z ulicy Johna Baidona poprzez nieruchomości sąsiednie zgodnie z ustanowioną służebnością oraz zawartym porozumieniem, dodatkowo przewiduje się połączenie inwestycji z ul. Wąską, po uzyskaniu zgody właściciela terenu na przejazd i przechód;
  - miejsca postojowe dla funkcji mieszkaniowej zlokalizowane są w garażu podziemnym i nadziemnym w części jako stanowiska naziemne przy budynkach,
  - miejsca postojowe dla funkcji usługowej zlokalizowane na terenie,
- c) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- d) planowana inwestycja przewidziana jest do realizacji etapowo, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;

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

- a) powierzchnia terenu objętego wnioskiem – 38 440 m<sup>2</sup>,
- b) powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 17 000 m<sup>2</sup> i maksymalnie 20 000 m<sup>2</sup>,
- c) powierzchnia terenów utwardzonych (chodniki, wewnętrzny układ drogowy, parkingi) – nie mniej niż 10 500 m<sup>2</sup>, nie więcej niż 12 000 m<sup>2</sup>,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 9610 m<sup>2</sup>,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu objętego wnioskiem liczony jako stosunek sumy powierzchni całkowitej (nadziemnej) do powierzchni terenu wnioskowanego wynosi minimum 2,0 lecz nie więcej niż 3,0,
- f) ilość miejsc postojowych – minimum 1553, maksymalnie 1834,
- g) ilość miejsc parkingowych dla rowerów – nie mniej niż 780 i nie więcej niż 920,
- h) powierzchnia miejsc postojowych podziemnych i nadziemnych realizowanych w budynkach ok. 48000 m<sup>2</sup>,
- i) parametry techniczne budynków mieszkalnych:

- wysokość budynków:

= minimalna wysokość budynków 40 m, maksymalna wysokość budynków 56 m, w tym wysokość platformy garażowej od 6,5 m do 7,5 m

= liczba kondygnacji nadziemnych:

budynek A, C, D, F od 17 do 18

budynek B, E od 15 do 16

budynek G od 14 do 15,

- wymiary rzutu poziomego budynków:

= szerokość i długość części garażowej:

dla budynków A, B, C, D: od 80 do 90 m i od 100 do 110 m

dla budynków E, F, G: od 80 do 90 m i od 100 do 110 m,

= szerokość i długość części mieszkalnych

budynek A, B, C, D, E, F: od 21 do 25 m i od 34 do 38 m

budynek G: od 21 do 25 m i od 45 do 49 m,

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych umożliwiającym prawidłowe odprowadzenie wód opadowych; stropodachy (nad częścią garażową, znajdującą się poza obrysem wież mieszkalnych) o funkcji tarasu z nawierzchnią częściowo biologicznie czynną stanowiącą przestrzeń spacerowo-rekreacyjną dostępną z poziomu terenu poprzez zewnętrzne schody;

**6) danych charakteryzujących wpływ inwestycji na środowisko:**

- a) inwestycja została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.),
- b) dla planowanej inwestycji mieszkaniowej uzyskano decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 28/Ś/22 z dnia 3 czerwca 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach (sygnatura sprawy: KŚ-III.6220.67.2021.KSz) stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) inwestycja winna spełniać zawarte w ww. decyzji warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia.

**§ 8. Ustala się nieruchomości na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:**

- 1) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 9, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście-Załęże, 0001; KW KA1K/00123948/7;
- 2) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 10, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście-Załęże, 0001; KW KA1K/00063433/5;
- 3) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/1, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/000125261/1;
- 4) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/11, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/000125261/1;
- 5) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/12, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/000125261/1;
- 6) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/13, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/000125261/1;
- 7) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/14, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/000125261/1;
- 8) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/133, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00054610/4;
- 9) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/134, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00054610/4;
- 10) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/135, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00054610/4;
- 11) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/137, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00110783/8;
- 12) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/138, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00110783/8;
- 13) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/139, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00110783/8;
- 14) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/140, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00110783/8;
- 15) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/141, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00110783/8;
- 16) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/142, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00110783/8;
- 17) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/143, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00125262/8;
- 18) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/144, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00125262/8;
- 19) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/80, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00125261/1;
- 20) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/83, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00110783/8;
- 21) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 139/3, karta mapy: 14, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/000130618/7;
- 22) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 168/2, karta mapy: 14, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00110783/8;

- 23) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 168/4, karta mapy: 14, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00110783/8;
- 24) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 168/5, karta mapy: 14, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00125261/1.
- 25) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/151, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00110783/8;
- 26) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/152, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00110783/8;

**§ 9. Ustala 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:**

- nie dotyczy.

**§ 10. Ustala 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:**

- 1) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 9, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście – Załęże, 0001; KW KA1K/00123948/7;
- 2) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 71/152, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście- Załęże, 0001; KW KA1K/00110783/8;
- 3) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 2/8, karta mapy: 13, obręb Dz. Śródmieście – Załęże, 0001; KW KA1K/00060129/0;
- 4) jednostka ewidencyjna: Miasto Katowice, działka ewidencyjna 133, karta mapy: 18, obręb Tysiąclecie, 0018; KW KA1K/00013619/8.

**§ 11. Ustala 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 2022 r., poz. 2556 ze zm.);
- 2) wszelkie kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią średnią i wysoką, należy rozwiązać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.); w celu zapewnienia maksymalnej ochrony przyrody, poprzez zminimalizowanie lub wyeliminowanie wycinki drzew i krzewów, rozwiązanie ww. kwestii należy przeanalizować w ramach prac nad projektem budowlanym;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem oraz zanieczyszczeniami powietrza należy w projekcie budowlanym zastosować zabezpieczenia zapewniające odpowiednie standardy akustyczne oraz właściwe i bezpieczne warunki zamieszkania przyszłym mieszkańcom na terenie inwestycji mieszkaniowej oraz w mieszkaniach;
- 4) ze względu na przebiegającą przez teren inwestycji napowietrzną linię WN 110kV relacji Dąb-Załęże, Brynów-Dąb wszelkie zbliżenia i skrzyżowania projektowanej inwestycji z urządzeniami Tauron Dystrybucja S.A. należy wykonać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i normami.

**§ 12.1** Dla spełnienia warunku wynikającego z art. 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, z uwagi na usytuowanie terenu inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, inwestor uzyskał zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej, w trybie przepisów przewidujących tę ochronę tj. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.).

2. Inwestycja winna spełniać warunki określone w decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Katowicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskiej z dnia 17 października 2022 r. GL.ZUZ.2.4210.418.2022.AW udzielającej pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych .

**§ 13. Warunki wynikające z uzgodnień z organami na podstawie art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:**

- 1) należy uwzględnić warunki w zakresie realizacji infrastruktury drogowej:
  - a) inwestycje skomunikować z ulicą Bracką poprzez istniejący zjazd oraz z ul. Żmija poprzez projektowany zjazd,
  - b) zjazd z ulicy Żmija wybudować na podstawie decyzji uzyskanej, przez Inwestora, w Miejskim Zarządzie Ulic i Mostów w Katowicach,
  - c) zgodnie z § 18 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), należy na terenie inwestycji (poza pasem drogowym), zapewnić stosownie dla przeznaczenia obiektu miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości wynikającej z potrzeby zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obiektu lecz nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny, oraz dodatkowo 30% miejsc postojowych z przeznaczeniem na parkowanie ogólnodostępne,
  - d) projekt zagospodarowania terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz połączenia z drogami publicznymi uzgodnić w Miejskim Zarządzie Ulic i Mostów w Katowicach;
- 2) należy uwzględnić warunki w zakresie ochrony zabytków:
  - a) w związku z bezpośrednim sąsiedztwem obiektu zabytkowego – Kościół św. Jana Męczenników, którego granice ochrony rozciągają się na całość obiektu wraz z otoczeniem wydzielonym ogrodzeniem (numer rejestru zabytków A/115/04), należy zachować strefę buforową od granicy ogrodzenia (pas zieleni) oraz prowadzić prace w sposób niezagrażający stabilności muru.

**§ 14. Warunki wynikające z opinii organów na podstawie art. 7 ust. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:**

- 1) warunki w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych:
  - a) dotrzymać na przedmiotowym terenie standardów w zakresie jakości powietrza, hałasu i promieniowania elektromagnetycznego, jak dla terenów chronionych, określonych w przepisach odrębnych,
  - b) wykonać pomiary poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 2) warunki wynikające z uwarunkowań geologiczno-górnich:
  - a) teren objęty wnioskiem jest zlokalizowany w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kleofas”,
  - b) inwestycja usytuowana jest w granicach byłego terenu górniczego zlikwidowanej KWK „Katowice-Kleofas” w Katowicach,
  - c) informację o warunkach geologiczno-górnich, w odniesieniu do zlikwidowanych zakładów górniczych należy uzyskać na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) oraz art. 166 ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r., poz. 1072 ze zm.).

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

**§ 16. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.**

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

**§ 18. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.**

**§ 19. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.**

Przewodniczący Rady Miasta Katowice

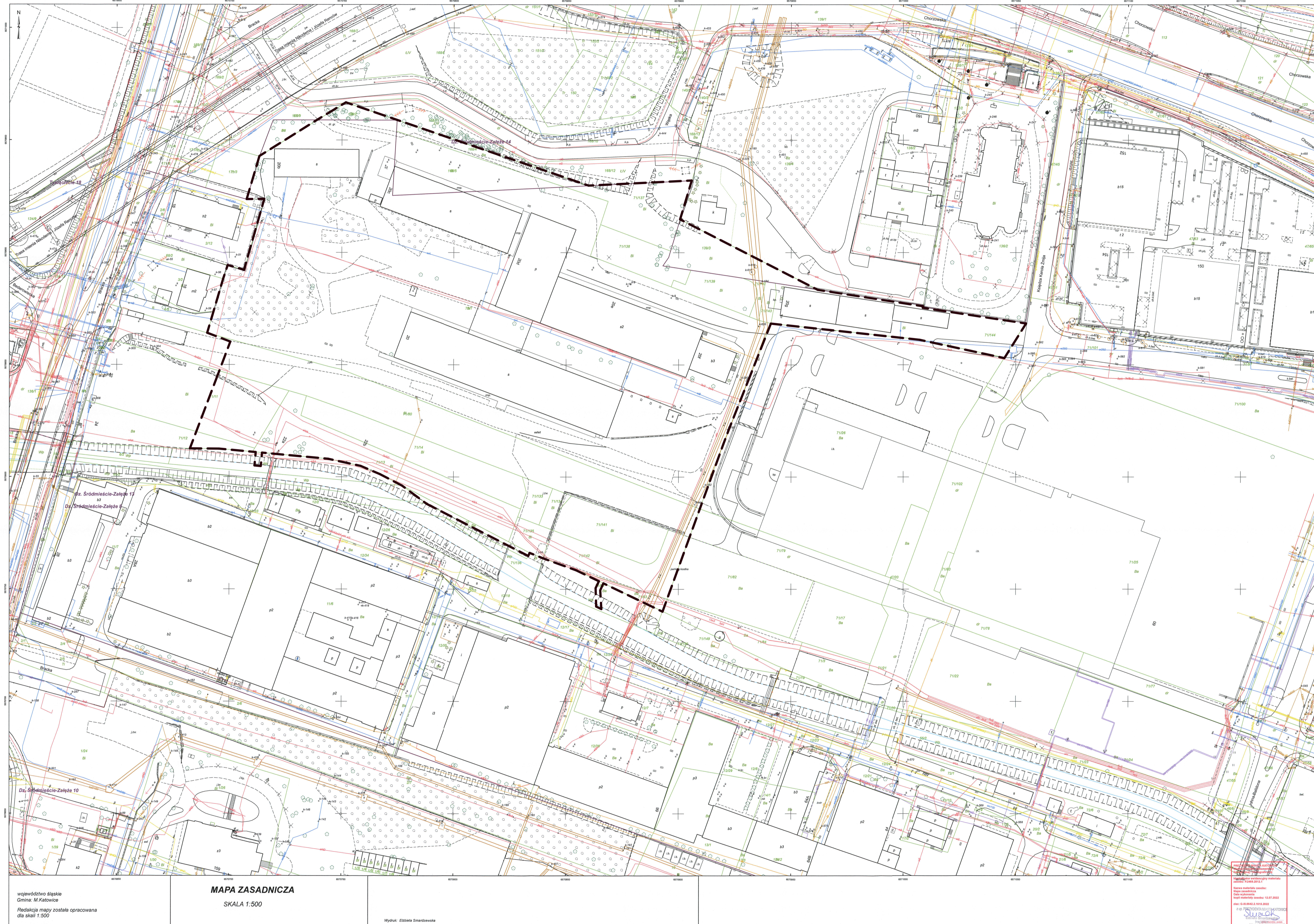
**Maciej Biskupski**

ZESPÓŁ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ I GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ  
KATOWICE, UL. BRACKA

SILESIA 4U sp. z o.o. S.K.A.  
Ul. Duleby 5  
40-833 Katowice

### GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

SKALA 1:500



województwo śląskie  
Gmina: M. Katowice  
Podana mapa została opracowana  
dla skali 1:500

**MAPA ZASADNICZA**  
SKALA 1:500

Wydruk: Esteta Orientacja



----- GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA

ZESPÓŁ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ I GARAZAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ  
KATOWICE, UL. BRACKA

SILESIA 4U sp. z o.o. S.K.A.  
Ul. Duleby 5  
40-833 Katowice

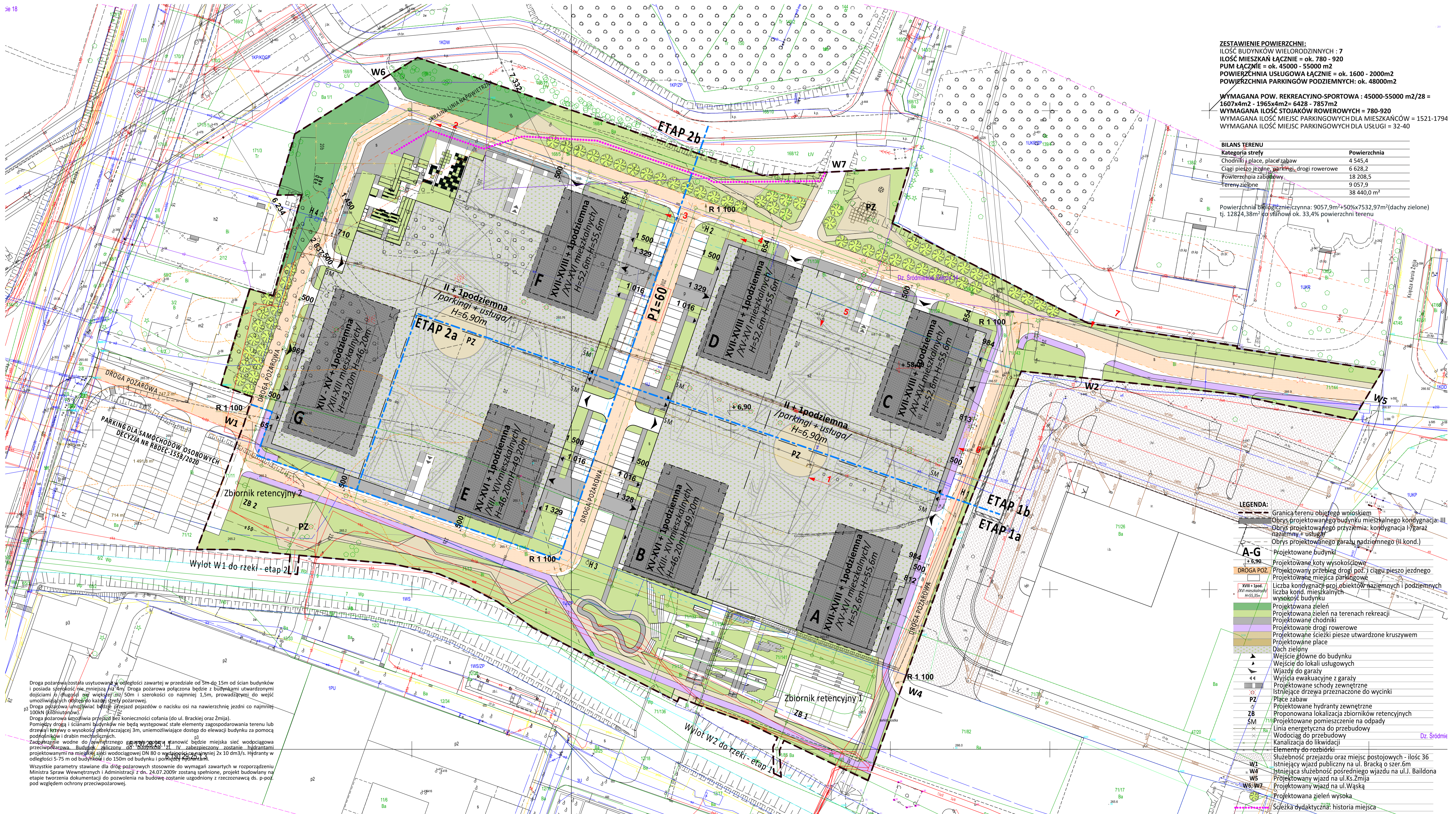
# KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SKALA 1:500

ZAŁĄCZNIK

# 04a

ie 18



**ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:**  
 ILOŚĆ BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH : 7  
 ILOŚĆ MIESZKAŃ ŁĄCZNIE = ok. 780 - 920  
 PUM ŁĄCZNIĘ = ok. 45000 - 55000 m<sup>2</sup>  
 POWIERZCHNIA USŁUGOWA ŁĄCZNIE = ok. 1600 - 2000m<sup>2</sup>  
 POWIERZCHNIA PARKINGÓW PODZIEMNYCH: ok. 48000m<sup>2</sup>

WYMAGANA POW. REKREACYJNO-SPORTOWA : 45000-55000 m<sup>2</sup>/28 = 1607x4m<sup>2</sup> - 1965x4m<sup>2</sup>= 6428 - 7857m<sup>2</sup>  
 WYMAGANA ILOŚĆ STOJAKÓW ROWEROWYCH = 780-920  
 WYMAGANA ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH DLA MIESZKAŃCÓW = 1521-1794  
 WYMAGANA ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH DLA USŁUGI = 32-40

BILANS TERENU	
Kategoria strefy	Powierzchnia
Chodniki i place, place zabaw	4 545,4
Ciągi pieszo jezdne, parkingi, drogi rowerowe	6 628,2
Powierzchnia zabudowy	18 208,5
Tereny zielone	9 057,9
	38 440,0 m <sup>2</sup>

Powierzchnia biologicznie czynna: 9057,9m<sup>2</sup>+50%\*7532,97m<sup>2</sup>(dachy zielone)  
 tj. 12824,38m<sup>2</sup> co stanowi ok. 33,4% powierzchni terenu

- LEGENDA:**
- Granica terenu objętego wnioskiem
  - Obrys projektowanego budynku mieszkalnego kondygnacja: III
  - Obrys projektowanego przyziemia: kondygnacja I i garaż naziemny + usługa
  - Obrys projektowanego garażu podziemnego (II kond.)
  - A-G** Projektowane budynki
  - + 6,90** Projektowane koty wysokościowe
  - DROGA POZ.** Projektowany przebieg drogi poz. i ciągu pieszo jezdnego
  - Projektowane miejsca parkingowe
  - Liczba kondygnacji proj. obiektów naziemnych i podziemnych
  - Liczba kond. mieszkalnych
  - Wysokość budynku
  - Projektowana zieleni
  - Projektowana zieleni na terenach rekreacji
  - Projektowane chodniki
  - Projektowane drogi rowerowe
  - Projektowane ścieżki piesze utwardzone kruszywem
  - Projektowane place
  - Dach zielony
  - Wejście główne do budynku
  - Wejście do lokali usługowych
  - Wjazdy do garaży
  - Wyjścia ewakuacyjne z garaży
  - Projektowane schody zewnętrzne
  - Istniejące drzewa przeznaczone do wycinki
  - PZ** Place zabaw
  - Projektowane hydranty zewnętrzne
  - ZB** Proponowana lokalizacja zbiorników retencyjnych
  - SM** Projektowane pomieszczenie na odpady
  - Linia energetyczna do przebudowy
  - Wodociąg do przebudowy
  - Kanalizacja do likwidacji
  - Elementy do rozbiórki
  - Służebność przejazdu oraz miejsc postojowych - ilość 36
  - Istniejąca wjazd publiczny na ul. Bracką o szer.6m
  - Istniejąca służebność pośredniego wjazdu na ul. J. Baildona
  - W5** Projektowany wjazd na ul. Ks. Zmija
  - W6;W7** Projektowany wjazd na ul. Wąską
  - Projektowana zieleni wysoka
  - Ścieżka dydaktyczna: historia miejsca

Droga pożarowa została usytuowana w odległości zawartej w przedziale od 5m do 15m od ścian budynków i posiada szerokość nie mniejszą niż 3m. Droga pożarowa połączona będzie z budynkami utwardzonymi dościami o długości nie większej niż 50m i szerokości co najmniej 1,5m, prowadzącymi do wejść umożliwiających dostęp do każdej strefy pożarowej.  
 Droga pożarowa umożliwiać będzie przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100kN (klasa autarów).  
 Droga pożarowa umożliwiała przejazd bez konieczności cofania (do ul. Brackiej) oraz Zmija).  
 Pomocniczo 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.  
 Zapobieganie wodne do powstania pożaru stanowić będzie miejsca sied wodociągowa przeciwpożarowa. Budynek zaliczony do budynków 21 IV zabezpieczony zostanie hydrantami projektowanymi na miejscowej sieci wodociągowej DN 80 o wydajności co najmniej 2x 10 dm<sup>3</sup>/s. Hydranty w odległości 5-75 m od budynków do 150m od budynku i pomieszczenia.  
 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-poz. pod względem ochrony przeciwpożarowej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/1245/23  
Rady Miasta Katowice  
z dnia 2 lutego 2023 r.

