Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: *PREZYDENT MIASTA KATOWICE*

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu
☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu
☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj:	POLSKA	Województwo:	ŚLĄSKIE
Powiat:	KATOWICE	Gmina:	KATOWICE
Ulica:		Nr domu:	Nr lokalu:
Miejscowość:	*KATOWICE*	Kod pocztowy:	

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): ……..
Nr tel. (nieobowiązkowo): ……..
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych: ……..

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO (Nieobowiązkowo)

Kraj: …… Województwo: ……..
Powiat: …….. Gmina: ……
Ulica: …… Nr domu: …… Nr lokalu: ……
Miejscowość: …… Kod pocztowy: ……

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko: ……..
Kraj: …… Województwo: ……..
Powiat: …….. Gmina: ……
Ulica: …… Nr domu: …… Nr lokalu: ……
Miejscowość: …… Kod pocztowy: ……..
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): ……
Nr tel. (nieobowiązkowo): ……..
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych: ……..

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę:
*1) o wydzielenie ze strefy **520SW odrębnej strefy SN,** o obrysie wg załącznika graficznego (różowy obszar) i następujących parametrach:*
profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej;
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,6
maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%

maksymalna wysokość zabudowy 25m
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.

*2) połączenie północnej części strefy 520SW (czerwony obszar) ze strefą **219SW** i zmianę jej parametrów na następujące:*
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 2,5
maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%
maksymalna wysokość zabudowy 23m
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

*3) zmianę parametrów pozostałej części strefy **520SW** na następujące:*
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,5
maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%
maksymalna wysokość zabudowy 25m
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.
Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych	7.2.4. Treść
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.
Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	…… ……	…… ……	☐ tak ☐ nie	…… ……	…… ……	…… ……	…… ……

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☒ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.
UZASADNIENIE……

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: …… Data: ……

ZAŁ 1 UZASADNIENIE:

Ad 1) *Obszar wskazany do wydzielenia ze strefy **520SW** obejmuje tereny oznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami 1U/ZP, 1US/ZP i 2US/ZP, przeznaczone pod usługi społeczne oraz sport i rekreację z towarzyszącą zielenią urządzoną.*

*Projekt planu ogólnego przewiduje dla tych terenów strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy 5,0, maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy 50%, maksymalną wysokością 30 m i minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 30%. Oznacza to **zasadniczą zmianę dotychczasowego przeznaczenia oraz wielokrotne zwiększenie dopuszczalnej intensywności zabudowy**.*

Tymczasem obowiązujący MPZP ustala dla terenów 1US/ZP i 2US/ZP maksymalną intensywność zabudowy 0,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 10% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%. Dla terenu usług społecznych 1U/ZP ustalono odpowiednio 0,6, 35% i 35%. Należy podkreślić, że przeznaczenie tego obszaru na funkcje sportowo-rekreacyjne i zieleń wynikało z przyjętej polityki przestrzennej miasta. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – II edycja cały przedmiotowy obszar został wskazany jako Zu/U – obszary zieleni urządzonej i usług rekreacji. Kierunek ten znalazł następnie odzwierciedlenie w obowiązującym MPZP, uchwalonym w 2013 r. Co istotne, przedmiotowy teren nie został wskazany do zmiany kierunku zagospodarowania w uchwale nr VI/102/19 Rady Miasta Katowice z dnia 28 marca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium. Również w zmianie Studium uchwalonej 25 maja 2023 r. utrzymano jego dotychczasowe przeznaczenie na zieleń urządzoną i usługi rekreacji. Oznacza to, że rekreacyjno-zielony kierunek zagospodarowania tego obszaru był konsekwentnie utrzymywany w dokumentach planistycznych miasta, także podczas ostatniej aktualizacji Studium. Tymczasem projekt planu ogólnego przewiduje zasadnicze odejście od tych ustaleń, dopuszczając zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o bardzo wysokiej intensywności, bez przedstawienia indywidualnych przesłanek uzasadniających tak daleko idącą zmianę. O znaczeniu dotychczasowego przeznaczenia świadczy również sposób rozpatrzenia uwag do projektu MPZP w 2013 r. Rada Miasta Katowice odmówiła wówczas obniżenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach sportowo-rekreacyjnych z 50% do 20%, wskazując na ustalenia Studium oraz niekorzystne konsekwencje takiego obniżenia dla rekreacyjno-sportowego kierunku rozwoju obszaru. Obowiązujący MPZP uwzględnia również szczególne uwarunkowania zagospodarowania tego terenu, w tym występowanie terenów antropogenicznych predysponowanych do ruchów masowych, konieczność uzdatnienia terenu po dawnych osadnikach wód popłuczkowych KWK „Wujek" oraz potrzebę zachowania istniejących zadrzewień wzdłuż ulic Ligockiej i Dziewięciu z Wujka, pełniących funkcje ochrony akustycznej.

W toku sporządzania planu ogólnego złożono dwa wnioski dotyczące przedmiotowego obszaru, postulujące zmianę przeznaczenia na zabudowę wielofunkcyjną i mieszkaniową wielorodzinną. Wnioski te nie zawierają jednak konkretnych parametrów zabudowy. Przedstawiona w nich argumentacja dotyczy przede wszystkim możliwości zmiany funkcji terenu, wykorzystania jego położenia i sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej. Nie przedstawiono natomiast przesłanek uzasadniających przyjęcie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy 5,0 oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 50%. Również w uzasadnieniu projektu planu ogólnego nie wskazano indywidualnych przesłanek wyjaśniających potrzebę tak znacznego zwiększenia parametrów na przedmiotowym obszarze ani przyczyn odejścia od kierunku zagospodarowania utrzymywanego w dokumentach planistycznych miasta przez kilkanaście lat.

Zachowanie możliwości rozwoju usług społecznych, sportowych i rekreacyjnych pozostaje ponadto spójne z kierunkami Strategii Rozwoju Miasta „Katowice 2030", w szczególności z kierunkiem CJ3K1 dotyczącym poprawy jakości i dostępności usług zdrowotnych, edukacyjnych, kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych.

Wnioskowane wydzielenie strefy SN pozwoli zachować dotychczasowy kierunek zagospodarowania, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości jego rozwoju. Proponowane maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,6 oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% odpowiadają górnym wartościom przyjętym w obowiązującym MPZP dla terenu 1U/ZP, natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% odpowiada ustaleniom dla terenów 1US/ZP i 2US/ZP. Proponowana maksymalna wysokość zabudowy 25 m uwzględnia odmienny sposób określania wysokości zabudowy w planie ogólnym oraz dopuszczoną w obowiązującym MPZP możliwość kształtowania dominant o wysokości do 20 m na terenach sportowo-rekreacyjnych. Pozwoli to zachować możliwość realizacji obiektów sportowych o indywidualnej formie architektonicznej, których funkcja może wymagać większej wysokości.

Wyznaczenie odrębnej strefy SN o wskazanym profilu funkcjonalnym i parametrach stanowi rozwiązanie umożliwiające rozwój usług społecznych i rekreacyjnych, przy jednoczesnym ograniczeniu nadmiernej intensyfikacji zabudowy, zachowaniu istotnego udziału zieleni oraz utrzymaniu dotychczasowego kierunku zagospodarowania tego obszaru.

Ad 2) *Wnioskowane połączenie dotyczy sąsiadujących terenów oznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami 1UP oraz 1MWU, które w projekcie planu ogólnego*

znalazły się odpowiednio w strefie 219SW oraz północnej części strefy 520SW. Podział obszaru w planie miejscowym wynika z odmiennych funkcji, które w planie ogólnym nie wymagają rozdzielenia, co z resztą potwierdza ten sam profil funkcjonalny.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – II edycja cały przedmiotowy obszar został wskazany jako obszar niskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Stanowi on zatem spójną całość pod względem przyjętego kierunku zagospodarowania, pomimo rozróżnienia funkcji szczegółowych w obowiązującym MPZP.

Obowiązujący MPZP przeznacza teren 1UP pod zabudowę usługową użyteczności publicznej i nieuciążliwą produkcję, natomiast teren 1MWU pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Dla obu terenów ustalono maksymalną intensywność zabudowy 0,6 oraz maksymalną wysokość budynków 16 m.

Tymczasem projekt planu ogólnego przewiduje dla strefy 219SW maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 5,0, maksymalną wysokość zabudowy 40 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy 50% i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%. Dla przyległej północnej części strefy 520SW przyjęto odpowiednio 5,0, 30 m, 50% i 30%. Oznacza to wielokrotne zwiększenie dopuszczalnej intensywności zabudowy oraz znaczące podwyższenie jej maksymalnej wysokości w stosunku do ustaleń obowiązującego MPZP. Tak daleko idące zmiany nie znajdują indywidualnego wyjaśnienia w uzasadnieniu projektu planu ogólnego. Nie wskazano konkretnych uwarunkowań przedmiotowego obszaru, które uzasadniałyby przyjęcie intensywności 5,0 oraz maksymalnej wysokości zabudowy odpowiednio 40 m i 30 m. Na przedmiotowy obszar nie złożono również wniosków postulujących zmianę przeznaczenia lub parametrów zabudowy.

Strategia Rozwoju Miasta „Katowice 2030" przewiduje rozwój wielofunkcyjnych struktur miejskich i przekształcenia terenów poprzemysłowych, w tym terenów związanych z dawną KWK „Wujek". Kierunki te są zgodne z możliwością dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych na przedmiotowym obszarze, nie przesądzają jednak o konieczności dopuszczenia zabudowy o intensywności 5,0 i wysokości 40 m. Rozwój wielofunkcyjny powinien uwzględniać również lokalne uwarunkowania przestrzenne oraz skalę istniejącej i planowanej zabudowy.

Istotnym punktem odniesienia dla określenia odpowiednich parametrów jest inwestycja mieszkaniowa zatwierdzona przez Radę Miasta Katowice nr XXX/562/26 w procedurze lex deweloper na działce1/2. Dla inwestycji tej określono intensywność zabudowy 2,5, maksymalną wysokość 23 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%. Szczególne znaczenie ma bezpośrednie sąsiedztwo zatwierdzonej inwestycji z pozostałymi terenami objętymi wnioskowaną zmianą. Przyjęcie dla tych terenów maksymalnej wysokości zabudowy sięgającej 40 m i intensywności 5,0 oznaczałoby dopuszczenie zabudowy o znacznie większej skali niż w inwestycji zaakceptowanej przez Radę Miasta, pomimo ich bliskiego położenia i wspólnego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium. Uchwała lex deweloper dotyczy konkretnego przedsięwzięcia i nie przesądza o parametrach zabudowy na pozostałych nieruchomościach. Stanowi jednak istotny, lokalny punkt odniesienia przy ocenie zasadności parametrów przewidzianych w projekcie planu ogólnego. Pokazuje bowiem, że możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o skali znacząco mniejszej niż dopuszczona w projekcie planu ogólnego.

Połączenie obu terenów w jedną strefę SW odpowiada wspólnemu kierunkowi zagospodarowania wskazanemu w Studium, a profil funkcjonalny tej strefy umożliwia rozwój zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak i usługowej. Przyjęcie jednolitych parametrów dla całego obszaru, nawiązujących do inwestycji zatwierdzonej w procedurze lex deweloper, pozwoli zachować większą spójność przestrzenną sąsiadujących terenów oraz ograniczyć ryzyko powstania zabudowy o znacznie zróżnicowanej skali. Wnioskowana zmiana nie kwestionuje zasadności przekształceń terenów poprzemysłowych ani rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych. Zmierza natomiast do ograniczenia nadmiernej intensyfikacji zabudowy oraz ustalenia jednolitych parametrów odpowiadających skali inwestycji mieszkaniowej zaakceptowanej przez Radę Miasta Katowice na części tego obszaru, z uwzględnieniem jego bezpośredniego sąsiedztwa i dotychczasowych kierunków zagospodarowania.

***Ad 3)** Pozostała część strefy **520SW** obejmuje tereny oznaczone w obowiązującym MPZP symbolami 4MWU, 5MWU i 6MWU. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – II edycja obszar ten został wskazany jako teren niskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.*

Obowiązujący MPZP przewiduje dla tych terenów maksymalną intensywność zabudowy 0,6, maksymalny udział powierzchni zabudowy 30% oraz maksymalną wysokość budynków 16 m. Tymczasem projekt planu ogólnego ustala maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 5,0, maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%, maksymalną wysokość 30 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Oznacza to wielokrotne zwiększenie dopuszczalnej skali zabudowy w stosunku do obowiązującego MPZP.

W toku sporządzania planu ogólnego złożono wniosek dotyczący około połowy niezabudowanych działek tego obszaru, postulujący realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach i towarzyszącą zielenią urządzoną. Wnioskodawca określił intensywność zabudowy na poziomie 1,5,

maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%, maksymalną wysokość budynków 25 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Przyjęte w projekcie planu ogólnego parametry znacząco przekraczają zatem wartości wskazane przez samego inwestora. W szczególności maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 5,0 jest ponad trzykrotnie wyższa od wartości określonej we wniosku. W uzasadnieniu projektu planu ogólnego nie przedstawiono indywidualnych przesłanek uzasadniających tak znaczne zwiększenie dopuszczalnej skali zabudowy na tym terenie.

Istotnym uwarunkowaniem przestrzennym jest również istniejąca zabudowa mieszkaniowa po przeciwnej stronie drogi wewnętrznej. Znajdują się tam budynki jedno- i wielorodzinne o wysokości od ok. 9 do 11,4 m, mierzonej do najwyższego punktu dachu. Dopuszczenie zabudowy o wysokości 30 m oznacza możliwość realizacji budynków niemal trzykrotnie wyższych od istniejącej zabudowy. Tak znaczące zróżnicowanie skali zabudowy na sąsiadujących nieruchomościach wymaga uwzględnienia lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

Proponowana maksymalna wysokość 25 m, odpowiadająca wartości wskazanej przez inwestora, nadal umożliwia realizację zabudowy znacznie wyższej od istniejących budynków mieszkalnych, ograniczając jednak dysproporcję wynikającą z parametrów projektu planu ogólnego. Wnioskowane parametry: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,5, maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%, maksymalna wysokość zabudowy 25 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%, odpowiadają wartościom przedstawionym we wniosku inwestora dotyczącym zasadniczej części niezabudowanego terenu.

Proponowana zmiana nie kwestionuje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, lecz zmierza do ustalenia jej maksymalnej skali z uwzględnieniem istniejącej zabudowy sąsiedniej, dotychczasowych kierunków zagospodarowania oraz parametrów zamierzenia inwestycyjnego przedstawionego w toku sporządzania planu ogólnego.

