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 o zmianę stref planistycznych:
*1) **131SW i 371SW** – na strefę **SH** lub **SU** o następujących parametrach:*
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1
maksymalny udział powierzchni zabudowy 70%
maksymalna wysokość zabudowy 20m
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%
***2) 327SW** – na strefę **SH** o następujących parametrach:*

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1
maksymalny udział powierzchni zabudowy 70%
maksymalna wysokość zabudowy 20m
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%

UZASADNIENIE:

Przedmiotowy obszar, położony pomiędzy ulicami Kolejową, Jankego i torami kolejowymi, stanowi istniejący zespół zabudowy handlowej i usługowej, obejmujący m.in. centrum handlowe E.Leclerc, salon samochodowy Toyota, stację paliw, obiekty biurowe oraz nowo zrealizowane aparthotele.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren ten przeznaczony jest pod usługi, w tym handel wielkopowierzchniowy, bez możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczenie stref SW oznacza zatem istotną zmianę dotychczasowego kierunku zagospodarowania, pomimo że istniejące funkcje odpowiadają ustaleniom planu miejscowego.

Co szczególnie istotne, projekt planu ogólnego przewiduje nie tylko dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lecz również pięciokrotne zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz dwukrotne zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy w stosunku do parametrów określonych w obowiązującym planie miejscowym.

Tak znaczące zwiększenie możliwości inwestycyjnych, połączone ze zmianą profilu funkcjonalnego terenu, wymaga przekonującego uzasadnienia w uwarunkowaniach przestrzennych i potrzebach rozwojowych miasta. W uzasadnieniu projektu planu ogólnego nie przedstawiono jednak konkretnych przesłanek przemawiających za tak daleko idącą intensyfikacją zabudowy na przedmiotowym obszarze ani oceny jej wpływu na istniejącą strukturę urbanistyczną i układ komunikacyjny. Dodatkowe zastrzeżenia budzi wyznaczenie strefy 327SW na terenie położonym pomiędzy linią kolejową, linią tramwajową i ulicą, a więc w bezpośrednim sąsiedztwie trzech źródeł hałasu komunikacyjnego, w tym potencjalnych źródeł drgań. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w takim otoczeniu wymaga szczególnej oceny warunków akustycznych oraz możliwości zapewnienia odpowiedniej jakości środowiska zamieszkania, w tym przestrzeni rekreacyjnych chronionych przed hałasem. W uzasadnieniu projektu planu ogólnego nie przedstawiono analizy wykazującej przydatność tego konkretnego terenu do funkcji mieszkaniowej w świetle wskazanych uwarunkowań. Wobec istniejącego przeznaczenia usługowego w obowiązującym planie miejscowym brak jest dostatecznego uzasadnienia dla wprowadzenia funkcji mieszkaniowej na teren o tak znacznym potencjalnym obciążeniu komunikacyjnym. Projektanci uzasadniają włączenie terenów handlu wielkopowierzchniowego w rejonie ulic Kościuszki i Kolejowej do stref SW potencjałem ich przyszłego przekształcenia w zabudowę mieszkaniową. Nie wyjaśniają jednak, dlaczego rozwój tego obszaru miałby wymagać zarówno zmiany funkcji, jak i tak znacznego zwiększenia parametrów zabudowy.

W toku sporządzania planu ogólnego złożono wniosek nr 191 o zmianę przeznaczenia nieruchomości związanych z inwestycją Cavatiny. Wniosek ten nie obejmował pozostałych terenów handlowych i usługowych, w szczególności nieruchomości zajmowanych przez E.Leclerc i salon Toyota. Mimo to zmianą funkcji oraz znacznym zwiększeniem dopuszczalnych parametrów zabudowy objęto również te tereny, bez przedstawienia odrębnego uzasadnienia takiego rozstrzygnięcia.

Strategia Rozwoju Miasta Katowice 2030 wskazuje na rozwój subcentrum południowego, nie przesądza jednak o konieczności wprowadzania zabudowy mieszkaniowej ani tak znacznego zwiększania intensywności i wysokości zabudowy na przedmiotowym obszarze. Zachowanie i rozwój istniejących funkcji handlowych, biurowych i usługowych pozostają zgodne z rolą subcentrum jako ośrodka obsługującego południowe i zachodnie dzielnice Katowic.

Brak jest zatem dostatecznego uzasadnienia zarówno dla zmiany dotychczasowej funkcji usługowej na mieszkaniowo-usługową, jak i dla wielokrotnego zwiększenia dopuszczalnych parametrów zabudowy.

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. ……

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: ……