

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Obroki i Wincentego Witosa w Katowicach, sporządzony został na podstawie uchwały nr XL/864/21 Rady Miasta Katowice z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni ok. 227 ha, w obrębie dzielnicy „Osiedle Witosa”, położony w zachodniej części miasta (przy granicy z Chorzowem), po północnej stronie autostrady A4. Granicę obszaru wyznaczają: od północy – tereny kolejowe i ul. Obroki, od wschodu – ul. Michała Ossowskiego, od południa – ul. Kochłowska; od zachodu – granica miasta. Obszar planu obejmuje więc zasadniczą strukturę zabudowy wielorodzinnej i usługowej Osiedla Witosa oraz kompleks leśny znajdujący się między osiedlem a miastem Chorzów, a także tereny mieszkaniowe i usługowe położone na południe od ul. Obroki wraz z rozciągającym się w kierunku zachodnim (do Chorzowa) obszarem strefy gospodarczej obejmującej różne działalności usługowe i produkcyjne (m.in.: Fabryka Narzędzi Górniczych „Gonar”, Śląski Rynek Hurtowy Obroki Sp. z o.o., Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej wraz z punktem selektywnej zbiórki odpadów komunalnych).

Celem opracowania planu miejscowego jest (za uzasadnieniem do przywołanej na wstępie uchwały inicjującej): *ochrona terenów przed niepożądanymi zmianami w strukturze przestrzennej, w tym zachowanie charakteru osiedla, poprzez ustalenie zasad ochrony oraz rozwoju zabudowy i zagospodarowania terenu, przy zachowaniu kierunków polityki przestrzennej określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – II edycja”*. Przyczyną przystąpienia do sporządzania planu miejscowego są również wnioski zgłaszane do Prezydenta Miasta o zmianę ustaleń obowiązujących planów miejscowych lub sporządzenie nowego planu miejscowego. Zadaniem planu jest również ustosunkowanie się do potrzeb mieszkańców, właścicieli i użytkowników nieruchomości, w tym, w przypadku sprzecznych interesów różnych grup interesariuszy, wypracowanie rozwiązań kompromisowych albo zdecydowanie o preferowanych formach zagospodarowania lub zabudowy.

Na rozwiązania przyjęte w projekcie planu wpłynęła ocena mocnych i słabych stron obszaru. Do mocnych stron należy zaliczyć znaczenie obszaru w strukturze miasta, jako istotnego osiedla mieszkaniowego, z dobrze rozwiniętą infrastrukturą usług publicznych i społecznych, ośrodków usługowo-handlowych, terenów sportowych i rekreacyjnych oraz zieleni wypoczynkowej wraz z kompleksem leśnym. Obszar jest również dobrze skomunikowany z pozostałymi częściami miasta, zwłaszcza dzięki przebiegowi autostrady A4, która przez ul. Kochłowską łączy się z ul. Witosa. Zapewnia to również rozwinięty transport publiczny sieci linii autobusowych. Zaletą jest też potencjał inwestycyjny terenów dotychczas niezagospodarowanych w rejonie strefy gospodarczej, umożliwiający rozwój nowych działalności gospodarczych. Niedogodnością struktury funkcjonalno-przestrzennej jest styk strefy osiedlowej ze strefą gospodarczą, która znajduje się w zachodniej części dzielnicy Obroki. Przede wszystkim dotyczy to najbliższej zabudowy mieszkaniowej – rejon ulic Obroki i Dulęby, ale uciążliwości (np. hałas przemysłowy, transportowy) mogą być również odczuwalne dla zabudowy w rejonie ul. Grabskiego. Wyzwanie stanowi również konieczność rozbudowy obsługi komunikacyjnej, w następstwie rozwoju zabudowy, która miałaby odciążyć ruch na głównych ulicach: Witosa i Obroki. Elementami ograniczającymi powiązania funkcjonalne z otoczeniem oraz będącymi barierami przestrzennymi są przebiegi: państwowej linii kolejowej (od strony północnej) oraz autostrady A4 (od strony południowej). W związku z tym również hałas kolejowy może być uciążliwy dla mieszkańców w rejonie ul. Obroki oraz hałas drogowy od autostrady A4 dla mieszkańców w rejonie ul. Barlickiego.

Ogólnie obszar planu można podzielić na strefę osiedlową i strefę gospodarczą. Strefa osiedlowa to zasadnicza struktura Osiedla Witosa wraz z zabudową w rejonie ul. Obroki – projekt planu preferuje w tej strefie funkcje mieszkalne wraz z funkcjami służącymi mieszkańcom, w tym usługami i terenami zieleni. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW) stanowi dominującą formę. Priorytetem projektu planu jest zachowanie istniejących układów zabudowy osiedlowej, bez ich dogęszczania. Dotyczy to głównie południowej części Osiedla Witosa, gdzie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ukształtowana jest w trzech kompozycyjnie ukształtowanych zespołach, układem przestrzennym przypominając „trzylistną koniczynę” (na zachód od ul. Witosa znajdują się dwa mniejsze zespoły osiedlowe w rejonie ulic:

Grabskiego, Kwiatkowskiego, Barlickiego; na wschód od ul. Witosa znajduje się większy zespół osiedlowy, rozciągający się aż do ul. Ossowskiego, ograniczony od północy ul. Rataja). Dla tych kompozycyjnie zaplanowanych zespołów zakazano nowej zabudowy. W północnej części osiedla w większym stopniu możliwe jest kształtowanie nowej zabudowy wielorodzinnej w ramach uzupełnienia istniejącej struktury lub jej przekształcenia w kierunku miejskim. Nowa zabudowa mieszkaniowa uzasadniona jest efektywnym wykorzystaniem zasobów osiedla – dostęp do szkół, przedszkoli, transportu publicznego i zieleni. Zabudowa jednorodzinna stanowi jedynie odzwierciedlenie stanu istniejącego, przy zachowaniu szeregowej formy zabudowy. Przewiduje się również, głównie na działkach niezagospodarowanych lub nie w pełni wykorzystanych, albo preferowanych do zmiany funkcji (np. usług dysharmonijnych, niesłużących mieszkańcom), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U). Pozwoli to, w zależności od potrzeb, albo na zwiększenie zasobów mieszkaniowych, albo na uzupełnianie funkcji usługowych. Zabudowa usługowa w strefie osiedlowej ma zapewniać obsługę mieszkańców, w tym w zakresie usług publicznych i społecznych. Zachowano tereny istotnych usług edukacji, kultury, zdrowia lub innych zespołów usługowo-handlowych. Ograniczono jednak rozwój niektórych pojedynczych, parterowych obiektów usługowych o rozproszonej lokalizacji, które uznaje się za dysharmonijne formy, o niespójnym wyglądzie, obniżające estetykę przestrzeni osiedla (możliwe jedynie ich utrzymanie). Wskazano miejsca na rozwój nowych funkcji usługowych służących mieszkańcom, powiązanych z funkcją zieleni: tereny usług lub zieleni urządzonej (U-ZP), usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (US-ZP), a w przypadku placu Św. Herberta – teren usług gastronomii z zielenią urządzoną: UG-ZP. Ważne jest także wyeksponowanie terenów rekreacji i wypoczynku, zwłaszcza różnych form terenów zieleni. W szczególności wyznaczono liczną grupę terenów zieleni urządzonej (ZP), związanych zarówno z ochroną istniejącej zieleni miejskiej lub osiedlowej, jaki i z kształtowaniem nowych terenów taki jak: park przy Domu Kultury „Witosa”, odtworzenie części parku przy ul. Dulęby czy adaptacją części terenów zadrzewień w rejonie ul. Barlickiego na zielen parkową. Wyznaczono szpalery drzew wymagających ochrony lub ukształtowania wzdłuż wybranych dróg lub ciągów pieszo-rowerowych. Wskazano również strefy zieleni rekreacyjnej wymagających ochrony lub ukształtowania wewnątrz układów osiedlowych (na terenach MW). Zachowano tereny ogrodów działkowych zrzeszonych w ramach Rodzinnych Ogrodów Działkowych. Pozostawiono też część terenów jako zielen naturalna (ZN), w tym największy zespół tych terenów dotyczący obszaru zadrzewień na zachód od zabudowań osiedla w rejonie ulic: Grabskiego i Kwiatkowskiego. Objęto ochroną kompleks leśny w zarządzie PGL Lasy Państwowe i niewielki, prywatny grunt leśny. Wszystkie te formy terenów zieleni wpisują się w kształtowanie systemu zielonej infrastruktury istotnego w kontekście zmian klimatycznych – ma to przynieść wymierne korzyści środowiskowe i społeczne, zwłaszcza w zakresie poprawy jakości powietrza, przewietrzania terenów zurbanizowanych, wspierania bioróżnorodności i dostępu mieszkańców do terenów rekreacji i wypoczynku.

Strefa gospodarcza obejmuje północno-zachodnią część obszaru planu (w rejonie zachodniego odcinka ul. Obroki), która stanowi spójną całość z terenami gospodarczymi w Chorzowie. Ze względu na izolowany przestrzennie obszar, może on być rozwijany w kierunku działalności wielobranżowych – wyznaczono głównie tereny usług lub produkcji (U-P). Rozwój funkcji produkcyjnych lub działalności potencjalnie uciążliwych jest jednak ograniczany (rodzajowo i ze względu na skalę), zwłaszcza w obszarach stykowych ze strefą osiedlową lub z funkcjami rekreacyjnymi (ogrody działkowe). Na części terenów wyznaczono strefę buforową z zielenią izolacyjną wymagającą ukształtowania. Wykluczono rozwój zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz usług lub produkcji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Na większości terenów zakazano też gospodarowania odpadami. Wyjątek w tym zakresie dotyczy terenu U-P-IO, na którym funkcjonuje Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnych – dopuszcza się punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz przetwarzanie odpadów komunalnych. Natomiast na terenie 7U-P – dopuszcza się prowadzenie istniejących działalności w zakresie zbierania odpadów, z zakazem rozbudowy oraz zwiększania masy magazynowanych odpadów.

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w obrębie strefy gospodarczej, wymagają zapewnienia rozwoju komunikacji drogowej. Jest to istotny czynnik poprawnego funkcjonowania zakładanej struktury zwłaszcza w sytuacji, kiedy obecna obsługa komunikacyjna opiera się wyłącznie na przebiegu ul. Witosa – kierunek północ-południe (ruch między autostradą A4 a ul. Obroki) i ul. Obroki –

kierunek wschód-zachód (obsługa strefy gospodarczej i połączenie z Chorzowem). Docelowe zwiększenie liczby użytkowników spowoduje obciążenie istniejącego układu drogowego. Dlatego projekt planu przewiduje rozwój nowych dróg publicznych – dotyczy zwłaszcza nowego ciągu dróg publicznych od ronda w skrzyżowaniu ulic Witosa i Rataja, w kierunku zachodnim do ul. Kollmanna w Chorzowie, z połączeniem ulic Dulęby i Grabskiego. Takie powiązanie umożliwia też wyznaczenie dodatkowego dostępu do strefy gospodarczej „Obroki” – nowa droga publiczna między ul. Obroki a ul. Kollmanna.

Istotnym elementem projektu planu jest adaptacja na nowe cele użytkowe terenu po dawnej kolei piaskowej. Nie jest możliwe spójne wykorzystanie tej przestrzeni – na przykład pod rozwój komunikacji drogowej, rowerowej lub pieszej wraz z terenami zieleni urządzonej – z powodu wydanych pozwoleń na budowę realizujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (rejon na północ od ul. Rataja i na zakończeniu ul. Grabskiego). Zwłaszcza że przeważająca część dawnej kolei piaskowej stanowi obecnie grunty prywatne. Nie mniej projekt planu wykorzystuje tereny wzdłuż dawnej kolei piaskowej na rozwiązania publiczne lub służące mieszkańcom – dotyczy przebiegu niektórych odcinków dróg publicznych (opisane wcześniej nowe powiązania wschód-zachód) oraz przyjęcie rozwiązań sprzyjających realizacji komunikacji pieszo-rowerowej, realizacji parkingów powiązanych z nowymi formami zieleni urządzonej oraz wykorzystania terenu przy skrzyżowaniu ulic Witosa i Rataja (po wschodniej stronie) na rozwój nowych usług z zielenią urządzoną (U-ZP). Zapewni to w centralnej części osiedla nową przestrzeń publiczną wraz z wykorzystaniem przepustów po dawnej kolei, pod ul. Witosa, na bezkolizyjną obsługę ruchu pieszego i rowerowego.

Obszar opracowania jedynie w niewielkiej części (pomijając nieistotne przestrzenie niewielkie fragmenty) objęty jest granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) przyjętych w latach wcześniejszych (numery zgodne z miejskim wykazem zamieszczanym w BIP Urzędu Miasta Katowice, zakładka Planowanie Przestrzenne):

- 1) MPZP nr 32: Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice, w rejonie ulicy Obroki (uchwała Nr XII/136/99 Rady Miasta Katowice z dnia 28 czerwca 1999 r.);
- 2) MPZP nr 75: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie osiedla im. Wincentego Witosa przy ulicy Kwiatkowskiego w Katowicach (uchwała Nr VI/61/07 Rady Miasta Katowice z dnia 29 stycznia 2007 r.).

Wymienione plany, przyjęte w różnych latach, mają one odmienną formę i zróżnicowaną stylistykę, stąd wymagają weryfikacji i dostosowania do aktualnych wymogów i potrzeb. Główny cel MPZP nr 32, który obejmuje tereny w rejonie ulic Obroki i Dulęby, było uzupełnienie dotychczasowego przeznaczenia: 5Uo – teren usług oświaty, o funkcję urządzeń komunikacji samochodowej (m.in. parkingi i garaże). Ostatecznie ustalono teren 51Uo,KS przeznaczony na funkcje usługowe, w tym między innymi oświaty, kultury, sportu, rekreacji i administracji, oraz funkcje obsługi komunikacji – w tym: parkingi i garaże (adaptacja). Natomiast MPZP nr 75 zapewnił możliwość realizacji cmentarza przy ulicy Kwiatkowskiego.

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego opracowywanym na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, która w art. 14 ust. 8 określa, że plan ten służy przede wszystkim ustaleniu przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określeniu sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów. Przedmiotowy plan jest sporządzany na podstawie przepisów przejściowych art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Oznacza to, że do czasu przyjęcia planu ogólnego gminy, ciągle obowiązują przepisy określające, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz ma być zgodny z jego ustaleniami.

W planie miejscowym określono przede wszystkim: przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny; zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu; zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz nieprzekraczalne linie zabudowy i geometrię dachów; granice i sposób zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów; szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości; szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz

ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto skorzystano również z określonych w ustawie fakultatywnych (w zależności od potrzeb) możliwości ustalania maksymalnej intensywności zabudowy (dotyczy nie tylko kondygnacji nadziemnych, ale ogólnej powierzchni całkowitej zabudowy) oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych. Dla przedmiotowego planu nie występują przesłanki, w szczególności obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazów kulturowych; granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Obszar planu nie obejmuje zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego określonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, a także nie występują obszary krajobrazów priorytetowych przyjęte na mocy uchwały nr VII/16/16/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z 23 czerwca 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa śląskiego. Biorąc pod uwagę powyższe, spełniony jest wymóg art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

I. Art. 1, ust. 2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, a także potrzeby zrównoważonego rozwoju zapewniają (m.in.) rozwiązania:

- 1) Strefowe rozmieszczenie przeznaczeń, ze względu na ich położenie, charakter, potencjalną skalę i oddziaływanie oraz szczególne zasady zagospodarowania, co zapewnia potrzeby zrównoważonego rozwoju (min. ograniczono w strefie mieszkaniowej osiedla występowanie usług uznanych za uciążliwe; zakazano uciążliwego użytkowania terenu, które zostało w planie zdefiniowane).
- 2) Zachowanie istniejącego układu urbanistycznego osiedla, w szczególności poprzez zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych na terenach stanowiących pierwotną kompozycję układu Osiedla Witosza, a także zachowanie głównej przestrzeni publicznej Placu Św. Herberta.
- 3) Zapewnienie różnych form zieleni służącej mieszkańcom, w tym tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny zieleni naturalnej (ZN), teren lasu (L) oraz strefy zieleni wymagającej ochrony i ukształtowania na wybranych terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także strefy buforowe z zielenią izolacyjną wymagającą ukształtowania na wybranych terenach usług lub produkcji.
- 4) Zwiększenie powierzchni terenów sportu i rekreacji oraz innych terenów usług zaspokajających potrzeby mieszkańców w powiązaniu z zapewnieniem dodatkowego udziału zieleni urządzonej (US-ZP, U-ZP).
- 5) Wyznaczenie szpalerów drzew wymagających ochrony lub ukształtowania głównie wzdłuż ważniejszych dróg istniejących lub nowo wyznaczonych.
- 6) Kształtowanie powiązań pieszych lub rowerowych, w szczególności poprzez wyznaczenie terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP) i komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej (KP-ZP) oraz specjalne ciągi powiązań pieszych wymagających ukształtowania na wybranych terenach, a także wyznaczenie podstawowego systemu tras rowerowych.
- 7) Sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla kondygnacji podziemnych.
- 8) Zakaz sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy, a także jednokondygnacyjnych (parterowych) budynków usług handlu detalicznego – dopuszcza się utrzymanie tego typu zabudowy istniejącej z zakazem rozbudowy.
- 9) Nakaz osłonięcia zielenią miejsc magazynowania odpadów (śmietników lub innych miejsc na odpady) oraz budynków i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Audyt krajobrazowy województwa śląskiego nie ustalił w granicach planu krajobrazu priorytetowego, zaliczając ten obszar częściowo (dotyczy struktury zurbanizowanej) do typu krajobrazu „wielkomiejskiego”, wyróżniając dwa podtypy: „obszar zabudowy mieszkaniowej” (zasadnicza część Osiedla Witosza) i „wielkie centra handlowe,

logistyczne i składowo-magazynowe” (rejon Obroki). Natomiast obszar planu związany z kompleksem leśnym zaliczony jest to typu krajobrazu „leśnego” i podtypu „z przewagą siedlisk lasowych”.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez zasady ochrony środowiska:

- 1) Ochrona przed emisją ponadnormatywnych zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pól elektromagnetycznych, a także przed zanieczyszczeniem wód, gleb i ziemi;
- 2) Postępowanie z odpadami – zakaz prowadzenia usług polegającej na gospodarowaniu odpadami, z wyjątkiem terenu U-P-IO, na którym funkcjonuje Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnych – dopuszcza się punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz przetwarzanie odpadów komunalnych, oraz terenu 7U-P – dopuszcza się prowadzenie istniejących działalności w zakresie zbierania odpadów, z zakazem rozbudowy oraz zwiększania masy magazynowanych odpadów.
- 3) Standardy akustyczne – identyfikacja terenów chronionych przed hałasem w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu, a także nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach z funkcjami chronionymi przed hałasem lokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od strony autostrady A4 oraz od obszaru kolejowego, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 4) Gospodarowanie wodami – stosowanie elementów błękitno-zielonej infrastruktury (naturalne i częściowo naturalne rozwiązania, które mają na celu m.in.: poprawę retencji, zwiększenie bioróżnorodności, w szczególności stawy, niecki, zagłębienia terenu, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, zbiorniki podziemne, naziemne, tereny zielone, mokradła) i odprowadzanie na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych; nadmiar wód opadowych może być odprowadzany do sieci kanalizacji deszczowej, rozbudowywanej stosownie do potrzeb;
- 5) Ochrona złóż kopalin – wykazanie zasięgów złóż węgla kamiennego;
- 6) Ochrona przyrody i krajobrazu poprzez utrwalenie terenu lasu oraz zapewnienie istotnego udziału zieleni urządzonej lub naturalnej, z dużym udziałem drzewostanu – dotyczy zwłaszcza zadrzewień w zachodniej części osiedla, między ul. Grabskiego a ul. Kwiatkowskiego oraz przy ul. Barlickiego.

W granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody. Natomiast za obszar o podwyższonych walorach przyrodniczych należy uznać kompleks leśny objęty terenem lasu (L). Rozwiązania projektu planu nie ingerują w wymagające ochrony grunty leśne, stąd też nie ma podstaw do uzyskiwania zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazano zabytki objęte ochroną (budynek przy ul. Obroki 77, elewacje budynku przy ul. Kossutha 6 , krzyż przydrożny w rejonie skrzyżowania ulic Witosa i Ossowskiego), określając zasady ochrony wykluczające lub istotnie ograniczające możliwość zewnętrznych przekształceń naruszających zachowanie zabytków.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych. Większość wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia wiąże się z ochroną środowiska (pkt 2), w tym ochrony przed hałasem, oraz ład przestrzennego (pkt 1). Wymagania w stosunku do osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, w planie miejscowym realizuje się w kontekście wymogów kształtowania przestrzeni publicznej – obowiązuje stosowanie, przy zagospodarowaniu terenu, rozwiązań ułatwiających przebywanie i przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych i starszych. Określono także konieczność zapewnienia miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (karta przewidziana m.in. dla osób niepełnosprawnych). Wszelkie inne wymogi zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami wynikają z przepisów odrębnych, w szczególności prawa budowlanego, zwłaszcza w zakresie projektowania obiektów budowlanych, oraz ustawy o drogach publicznych, w zakresie uprawnień związanych z przemieszczaniem się tych osób. Podobnie liczne przepisy prawa budowlanego zapewniają ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Natomiast następujące ustalenia planu wpisują się w wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:

- 1) Zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, a także realizacji usług lub produkcji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach U-P;
- 2) Zakazy związane z ograniczeniem, ze względów ochrony sanitarnej, możliwości użytkowego wykorzystania terenów wokół cmentarza w odległościach do 50 m i do 150 m:
 - a) w odległości do 50 m od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji: budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody pitnej i gospodarczej,
 - b) w odległości do 150 m od cmentarza obowiązuje: nakaz podłączenia do sieci wodociągowej wszelkich obiektów korzystających z wody, w tym budynków mieszkalnych i zakładów, o których mowa lit. a,Należy wyjaśnić, że w obszarze planu nie przewiduje się przeznaczenia terenu pod lokalizację ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, stąd nie ma przesłanek (faktycznych potrzeb lub realnych zagrożeń) do wyznaczania ograniczeń w odległości do 500 m od cmentarza.
- 3) W granicach obszaru planu nie występują tereny i obszary górnicze, przy czym dla każdej inwestycji budowlanej należy uwzględnić aktualne uwarunkowania geologiczno-górnice, ze względu na prowadzoną w przeszłości podziemną eksploatację górnictwem oraz zidentyfikowane wpływy dawnej historycznej działalności górniczej, które zostały w planie ujawnione jako elementy informacyjne (obszary płytkiej eksploatacji, zapadliska, szyby i szybiki, uskoki i istotne strefy wzdłuż uskoku);
- 4) Wskazano obszar osuwania się mas ziemnych – osuwisko aktywne, zidentyfikowane w części zachodniej planu, w rejonie przebiegu dawnej kolei piaskowej, które ze względu na niewielki zasięg (skrajna część terenu 7U-P i drogi 2KDL), nie będzie miało istotnego wpływu na zagrożenia dla ludzi lub zabudowy;
- 5) Uwzględniono ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu, związane z użytkowaniem i przebiegiem istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów, w szczególności:
 - a) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązują normy określające odległość budynku od skrajnego przewodu linii oraz materiały, z jakich budynek może być wykonany,
 - b) wzdłuż gazociągów, zwłaszcza gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia (CN 1,6 MPa) obowiązują warunki techniczne ograniczające zabudowę i zagospodarowanie terenu w sposób mogący mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni. Rozwiązania przyjęte w planie wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni, w sposób adekwatny do istniejących uwarunkowań. Uwzględniono potencjał obszaru wynikający z ukształtowanej struktury osiedla, zapewniającej dostęp do infrastruktury społecznej (usług i terenów zieleni), komunikacyjnej (główne drogi i transport publiczny) i technicznej (pełne uzbrojenie terenu), a także atrakcyjne położenie w zakresie dostępu do autostrady i możliwość wykorzystania transportu kolejowego. Walory ekonomiczne podniesione są przez ustalenia planu aktywizujące i zwiększające potencjał inwestycyjny terenów dotychczas zagospodarowanych ekstensywnie (słabo rozwinięte działalności gospodarcze lub dysharmonijne formy rodzaje usług) lub niezagospodarowanych (teren po dawnych przedsiębiorstwach lub poprzemysłowe). Celem planu jest także ochrona ładu przestrzennego poprzez rozdzielanie funkcjonalne poszczególnych przeznaczeń oraz kontrolowane kształtowanie zabudowy, w tym jej intensywności, wraz z zagospodarowaniem terenu zapewniającym odpowiedni udział zieleni. Te wszystkie elementy również mają istotne znaczenie dla walorów ekonomicznych przestrzeni.

6. Prawo własności. Sporządzając projekt planu, uwzględniono prawa nabyte właścicieli nieruchomości, w tym wynikające z istniejącego użytkowania lub dotychczasowego przeznaczenia na podstawie obowiązujących planów miejscowych przyjętych w latach wcześniejszych. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 6) ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Przyjęto także założenie ograniczania do niezbędnego minimum przeznaczenia na cele publiczne terenów prywatnych oraz zapewnienia możliwości

dotychczasowego użytkowania, o ile nie jest ono konfliktowe z planowanym rozwojem lub sprzeczne z ładem przestrzennym i odbiorem estetycznym przestrzeni.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Bezpośrednio potrzeby te wiążą się z uwzględnieniem przebiegu państwowych linii kolejowych wraz z terenami zamkniętymi – dotyczy przebiegu linii w części północno-zachodniej obszaru planu oraz w sąsiedztwie, wzdłuż północnej granicy planu. W obszarze planu od strony linii kolejowej wyznaczono strefę ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego. W strefie tej, wyznaczonej w odległości 20 m od obszaru kolejowego, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sposób niezagrożący transportowi kolejowemu. Natomiast pośrednio potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa dotyczą zapewnienia warunków bezpiecznego funkcjonowania lotniczego urządzenia naziemnego: radaru meteorologicznego „Ramża” (MET 4083) oraz lotniska Katowice-Muchowiec – obowiązek uwzględnienia powierzchni ograniczających zabudowę lub zagospodarowanie, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, odnoszącym się do granicy powierzchni ograniczającej zabudowę „BRA” wokół lotniczych urządzeń naziemnych „LUN”, powierzchni ograniczających przeszkody wokół lotniska Katowice-Muchowiec.

8. Potrzeby interesu publicznego należy rozpatrywać nie tylko w kontekście realizacji konkretnych inwestycji celu publicznego wynikającego z realizacji zadań własnych gminy, ale również w kategorii potrzeb ogółu społeczeństwa, w tym potrzeb przyszłych użytkowników i mieszkańców. Częściowo pokrywają się więc z wyżej opisanymi potrzebami w zakresie ochrony: ładu przestrzennego (pkt 1), środowiska (pkt 2), dziedzictwa kulturowego i zabytków (pkt 3), zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (pkt 4), których ochrona leży również w interesie publicznym. Ustalenia planu zabezpieczają także realizację inwestycji celu publicznego w zakresie terenów dróg publicznych, wyznaczonych na podstawie istniejącego układu drogowego, ale także przewidują nowe przebiegi dróg, w tym na gruntach prywatnych. Dotyczy to przede wszystkim nowych dróg publicznych do całkowitej realizacji (wykupu i budowy) wraz z infrastrukturą techniczną – tereny: 1KDL i 2KDL (drogi łączące w części zachodniej osiedle z ulicami Obroki, Kurta Aldera i Kollmanna), 3KDD (droga łącząca ul. Witosą z ul. Dulęby) i 9KDD (droga będąca przedłużeniem ul. Grabskiego, realizowana w ramach inwestycji mieszkaniowej). Zakłada się również potrzebę modernizacji układu drogowego – istniejące drogi publiczne przewidziane do poszerzenia: 3KDDZ i 2KDDZ (odcinki ul. Obroki) i 2KDD (ul. Dulęby w rejonie skrzyżowania z ul. Obroki). W planie wskazano również planowaną drogę publiczną (3KDL), która już jest objęta realizacją w ramach decyzji administracyjnej zezwalającej na realizację inwestycji drogowej (tzw. ZRID). Za inwestycję celu publicznego należy uznać też ustalony w planie nowy ciąg pieszo-rowerowy 1KP – od strony ul. Dulęby do ul. Obroki (docelowo dostęp do terenu rekreacyjnego i wypoczynkowego w rejonie Stawu Kozubek – poza granicą planu). W ustaleniach planu zadbano o potrzeby rozwoju komunikacji rowerowej poprzez wskazanie tras rowerowych, które wraz z istniejącymi ścieżkami lub drogami rowerowymi, w tym znajdującymi się w otoczeniu, mają stanowić docelowy system ruchu rowerowego. Zastosowane pojęcie tras rowerowych oznacza spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych, który obejmuje drogi dla rowerów, pasy ruchu dla rowerów, kontrapasy rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym, strefy zamieszkania, łączniki rowerowe. Plan nie przesądza o konkretnym rozwiązaniu lub precyzyjnej lokalizacji danej ścieżki lub drogi rowerowej, ale służy do wyegzekwowania w przyszłości komunikacji rowerowej wzdłuż wskazanych ciągów tras rowerowych. W obszarze planu dotyczy do przede wszystkim pasów drogowych głównych dróg publicznych – ulice: Witosą, Obroki, Dulęby, Rataja, Ossowskiego, a także nowych dróg i terenów komunikacji zapewniających powiązania (częściowo wykorzystując ślad dawnej kolei paskowej) w kierunku Chorzowa (do ulic Kollmanna i Kurta Adlera) – tereny 1KDL, 2KDL, 3KDL, 9KDD, 2KP-ZP. Ponadto regulacje planistyczne umożliwiają kształtowania dodatkowych połączeń pieszych i rowerowych wewnątrz obszaru – na każdym terenie można realizować komunikację pieszą lub rowerową. Zadbano też o powiązania z otoczeniem planu, zwłaszcza w zakresie regulacji zawartych w sporządzanym w sąsiedztwie planem miejscowych dla obszaru w rejonie ul. Bocheńskiego. Uwzględniono też powiązania z takimi generatorami ruchu, takimi jak: Stadion Miejski przy ul. Nowa Bukowa, ORW „Bugla”, staw Kozubek oraz przystanki kolejowe. Nie są to działania bezpośrednio związane z realizacją celów publicznych, ale mieszczą się w zapewnieniu potrzeb interesu publicznego. Do czasu ukształtowania docelowego systemu tras rowerowych funkcjonować będą istniejące ścieżki i drogi rowerowe, w tym trasa nr 103 („Czerwona” – trasa łącząca Park Śląski i Lasy Panewnickie).

Za spełnienie publicznych potrzeb należy uznać również wyznaczenie terenów usług publicznych związanych z edukacją (tereny UE – szkoły i przedszkola) oraz kulturą (teren UK – obejmuje dom kultury MDK Witosa). Objęto ochroną główny plac miejski na osiedlu – Plac Św. Herberta (teren KOR-ZP) oraz tereny zieleni miejskiej, w szczególności: Skwer Rotmistrza Witolda Pileckiego, Skwer Danuty Siedzikówny „Inki”, Skwer Ofiar Tragedii 1896 r. w Kopalni „Kleofas” (tereny ZP). Wyznaczono tereny zieleni urządzonej związanej z realizacją parków: park przy domu kultury MDK Witosa (teren 6ZP), park przy ul. Dulęby – dawniej park przy kopalni KWK Kleofas (teren 1ZP), park przy ul. Barlickiego – adaptacja istniejącego zespołu zadrzewień na nowy park osiedlowy (teren 11ZP). Ponadto realizacja innych, dodatkowych potrzeb publicznych, w szczególności usług publicznych lub o charakterze społecznym, może odbywać się na dotychczas niezagospodarowanych terenach usług lub zieleni urządzonej (U-ZP), usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (US-ZP), usług sportu i rekreacji lub ogrodów działkowych (US-ZD). W interesie publicznym jest również utrzymanie warunków funkcjonowania cmentarza parafialnego (teren CC), zgodnie z wymogami ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych. Założenie cmentarne obejmuje również przyległe tereny 1UR-CC i 2UR-CC przewidziane pod realizację wymaganych przepisami budynków domu przedpogrzebowego lub kostnicy.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. W planie zapewniono możliwość sytuowania infrastruktury technicznej na każdym terenie w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem. Ustalono realizację sieci infrastruktury technicznej w systemie podziemnym. Regulacje planu nie odnoszą się w sposób szczególny do rozwoju sieci szerokopasmowych. Określono natomiast szczególne zasady stosowania odnawialnych źródeł energii (OZE), w tym zakazy: stosowania instalacji OZE wykorzystujących energię biogazu i siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji; sytuowania niezamontowanych na budynkach instalacji OZE o mocy przekraczającej 1000 kW; wykorzystywania instalacji OZE do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej, z wyjątkiem terenu elektrowni słonecznej (PEF – teren objęty wydanymi decyzjami na realizację paneli fotowoltaicznych). Określono szereg innych zasad sytuowania instalacji OZE w taki sposób, aby ich rozwój był efektywny i nie zakłócał harmonii osiedla: na terenach dróg lub obsługi komunikacji oraz zieleni, lasu, rolnictwa, cmentarza dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje, wykorzystujące energię słoneczną i siłę wiatru do zasilania urządzeń i obiektów zgodnych z przeznaczeniem danego terenu; na terenach mieszkaniowych, usługowych i ogrodów działkowych zakazano sytuowania na gruncie urządzeń i instalacji wolnostojących; zakazano montowania urządzeń i instalacji na elewacji budynków mieszkalnych (z wyjątkiem dachów); zakazano sytuowania na dachach budynków turbin wiatrowych o wysokości przekraczającej 2 m (z wyjątkiem terenów PEF, U-P i U-P-IOP). W szczególny sposób ustalenia planu regulują też kwestię odprowadzania wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem elementów błękitno-zielonej infrastruktury i ich odprowadzanie na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych (uwzględniając, że – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – nadmiar wód opadowych może być odprowadzany do sieci kanalizacji deszczowej, rozbudowywanej stosownie do potrzeb).

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, rozpoczęło się wraz z ogłoszeniem i obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu w dniu 8 września 2023 r. Dzień ten zapoczątkował rozpoczęcie konsultacji uzupełniających samą możliwość składania wniosków, co nie wynika z wymogów ustawowych prowadzenia procedury sporządzania planu miejscowego. Konsultacje zorganizowano w formie: otwartego spotkania – odbyło się w Szkole Podstawowej nr 33 przy ul. Witosa 23, w dniu 12 września 2023 r., o godz. 17.00 ; punktów konsultacyjnych – dostępnych w Miejskiej Bibliotece Publicznej Filia nr 12 przy ul. Witosa 18B w dniach: 16 września 2023 r. (od 10.00 do 14.00); 19 września 2023 r. (od 8.00 do 12.00); 21 września 2023 r. (od 15.00 do 19.00). Wszyscy zainteresowani mogli składać wnioski do planu w terminie do 29 września 2023 r. Kolejne konsultacje dotyczyły koncepcji planu i miały podobną formułę, jak pierwsze konsultacje. Zgodnie z ogłoszeniem z dnia 4 czerwca 2024 r. w ramach konsultacji koncepcji przewidziano: otwarte spotkanie – 20 czerwca 2024 r. (godz. 17.00) w Szkole Podstawowej nr 33 przy ul. Witosa 23; spacer z projektantem planu – 19 czerwca 2024 r. (godz. 17.00); punkty konsultacyjne: 10 czerwca 2024 r. (godz. 8.00 do 12.00) i 15 czerwca 2024 r. (godz. 10.00 do 14.00) w Miejskiej Bibliotece Publicznej Filia nr 12 przy

ul. Witosa 18 B oraz 12 czerwca 2024 r. (godz. 17.00 do 19.00) w Szkole Podstawowej nr 33 przy ul. Witosa 23. Zainteresowani mogli zgłaszać opinie do koncepcji planu w terminie do 15 lipca 2024 r. Koncepcja planu w formie graficznej (mapa wyznaczająca przeznaczenia terenów) oraz tekstowej (synteza założeń i opis koncepcji) zostały udostępnione na stronie internetowej Miasta Katowice. W podobny sposób zostanie zorganizowane wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (po etapie jego opiniowania i uzgadniania). Wszystkie ogłoszenia i obwieszczenia zostały zamieszczone w prasie i internecie (w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Katowice) oraz na tablicach ogłoszeń.

11. Zachowana została jawność i przejrzystość procedury planistycznej, która prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą 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, w szczególności przy zachowaniu form informowania społeczeństwa oraz kontaktu z organami uzgadniającymi i opiniującymi plan lub innymi niezbędnymi instytucjami.

12. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, została w planie uwzględniona poprzez ujawnienie istniejących ujęć wód podziemnych, a dla jednego z nich przez wyznaczenie strefy ochrony bezpośredniej (ujęcie o numerze w banku HYDRO: 9420078-GONAR SP. Z O.O.). W planie ustalono również zakaz zanieczyszczania ziemi i wód, w szczególności wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód oraz takiego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, które poprzez infiltrację wód opadowych spowoduje przenikanie zanieczyszczeń do ziemi i wód. Obszar planu ma dostęp do sieci wodociągowej, a ustalenia planu nie ograniczają możliwości jej rozbudowy i modernizacji.

II. Art. 1, ust. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Interes publiczny i interes prywatny rozpoznano, kierując się koordynacją działań wynikających z uwzględnienia wymogów, o których mowa w pkt I.

Interes prywatny uwzględniany jest głównie w ramach ochrony prawa własności (wyżej pkt I.7), w tym w ramach ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu. W sporadycznych przypadkach jest on ograniczony wymogami ochrony ładu przestrzennego (wyżej pkt I.1) i dziedzictwa kulturowego (wyżej pkt I.3) oraz potrzebami rozwoju układu drogowego. Interes prywatny wynika głównie z zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości. Oprócz tych potrzeb, które związane są z dotychczasowym użytkowaniem lub realizowane są na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, wyodrębnić należy te, które zgłaszane są w formie wniosków, opinii (a później również uwag do planu).

Ważnym interesem publicznym jest przyjęcie aktu prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co gwarantuje ustanowienie racjonalnych warunków i zasad kontrolowanego przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy. Jednym z założeń planu było ograniczenie do niezbędnego minimum przeznaczenia na cele publiczne terenów prywatnych oraz zapewnienie możliwości dotychczasowego użytkowania terenu, oraz możliwości zabudowy wynikające z obowiązującego stanu prawnego (ustalenia planów obowiązujących i decyzje administracyjne).

Rozpatrując indywidualne postulaty zgłaszane do planu, kierowano się przede wszystkim polityką przestrzenną miasta ustaloną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten opracowany został przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju w skali całego miasta, w tym zapewniając równowagę pomiędzy interesem prywatnym a publicznym. W dokumencie tym potrzeby interesu publicznego rozpatrywano nie tylko w kontekście realizacji zadań własnych gminy czy konkretnych inwestycji celu publicznego, ale również ze względu na potrzeby społeczeństwa. Potrzeby te dotyczyć mogą zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego czy wymogów kształtowania przestrzeni publicznych. Polityka przestrzenna miasta określona w studium opiera się więc na wieloaspektowej analizie uwarunkowań przestrzennych, zwłaszcza potencjalnych skutków i zagrożeń, które mogą być podstawą ograniczania interesu prywatnego na korzyść interesu publicznego i ogólnospołecznego, w tym rozumianego jako dbałość o przestrzeń miasta.

Ustalenia planu nie ingerują w dotychczasowy sposób użytkowania terenów oraz możliwy do zrealizowania na podstawie wydanych pozwoleń na budowę, nie pogarszają możliwości zainwestowania wynikających z ustaleń obowiązujących planów oraz uwzględniają potencjał inwestycyjny wynikający z kierunków przeznaczenia terenów określonych w studium. Tym samym zapewnione są ogólne potrzeby interesu prywatnego związane z inwestowaniem. Ograniczenia w sposobie wykorzystania przestrzeni, w tym skali możliwego zainwestowania, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikają głównie z ustaleń studium. W szczególności ograniczenia te wynikają z potrzeby ochrony ładu przestrzennego (wyselekcjonowane kierunki przeznaczenia terenu, ograniczenie intensywności zabudowy i wysokości zabudowy), wymogów zapewnienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (wpływa nie tylko na estetyzację przestrzeni, ale zapewnia też warunki naturalnej infiltracji wód opadowych i roztopowych do ziemi) oraz wymaganej liczby miejsc parkingowych (przyczynia się do minimalizowania uciążliwości związanych z brakiem miejsc parkingowych). Działania te służą zapewnieniu ogólnych potrzeb interesu publicznego.

Dla kilku przypadków uzasadnienie dochowania należytej staranności w zapewnieniu równowagi pomiędzy interesem prywatnym a publicznym, rozumianym jako dbałość o kształtowanie przestrzeni miasta, wymaga przyjęcia następującej argumentacji:

- dla nieruchomości prywatnych objętych terenami 9MW, 10MW i 2U-ZP (tereny wzdłuż dawnej kolei piaskowej) zapewnione są potrzeby interesu prywatnego związane z realizowaną inwestycją mieszkaniową wielorodzinną, przy czym jednocześnie wprowadza się ograniczenia dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej oraz regulacje zmierzające do przeznaczenia części gruntów prywatnych na potrzeby zapewnienia zieleni urządzonej, komunikacji pieszo-rowerowej lub na cele zabudowy usługowej na terenie 2U-ZP – argumentem za przyjęciem takich rozwiązań jest zwiększenie atrakcyjności terenów pozostałych pod dawnym przebiegu kolei piaskowej wraz z potrzebą wytworzenia nowej funkcji usług ogólnospołecznych na styku Osiedla Witosa i Obroków, w węzłowym miejscu osiedla, przy skrzyżowaniu ulic Witosa i Rataja;
- dla nieruchomości prywatnych objętych terenami 12MW i 13MW (tereny wzdłuż dawnej kolei piaskowej) zapewnione są potrzeby interesu prywatnego związane z realizowaną inwestycją mieszkaniową wielorodzinną, przy czym jednocześnie wprowadza się ograniczenia dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej wraz z parkingami terenowymi oraz regulacje zmierzające do przeznaczenia części gruntów prywatnych na potrzeby rozwoju publicznego układu drogowego na terenach 1KDL i 9KDD – argumentem za przyjęciem takich rozwiązań jest poprawa obsługi komunikacyjnej całego rejonu na zachód od ul. Witosa oraz na południe od ul. Obroki;
- dla nieruchomości prywatnych objętych terenem 4U-P (przy ul. Obroki) zapewnione są potrzeby interesu prywatnego, związane z wykorzystaniem dotychczas niezagospodarowanego terenu na potrzeby usług lub produkcji, przy czym jednocześnie obowiązują ograniczenia określone w studium, poprzez narzucanie kierunku funkcjonalnego rozwoju oraz regulowanie skali zainwestowania, co w tym przypadku oznacza ograniczenie przeznaczenia terenu w stosunku do zamierzeń inwestycyjnych właścicieli (m.in. wykluczenie składów i magazynów, produkcji uciążliwej, mniejsza intensywność zabudowy); ponadto część nieruchomości przewidziana jest na realizację drogi publicznej (1KDL) oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej (2KP-ZP) – argumentem za przyjęciem takich rozwiązań jest uznanie, że zarówno odzwierciedlenie ustaleń studium, jak i potrzeba zabezpieczenia terenów komunikacji i zieleni, spełnia potrzeby ogólnego interesu publicznego i ogólnospołecznego, związanego z respektowaniem obowiązującej polityki przestrzennej miasta, w tym poprawą jakości życia mieszkańców, ochroną ładu przestrzennego i środowiska;
- dla nieruchomości prywatnych objętych terenem 8U-P (rejon między ul. Obroki a ul. Kollmanna) potrzeby interesu prywatnego, związanego z zamiarem budowy osiedla wielorodzinnego, są ograniczone ustaleniami studium, które dla przedmiotowych nieruchomości ustala kierunek rozwoju funkcji usługowych lub produkcyjnych; ponadto część nieruchomości prywatnych przewidziana jest też na realizację dróg publicznych (1KDL i 2KDL) – argumentem za przyjęciem takich rozwiązań jest uznanie, że zarówno odzwierciedlenie ustaleń studium, jak i potrzeba zabezpieczenia terenów komunikacji, spełnia potrzeby ogólnego interesu publicznego i ogólnospołecznego, związanego z respektowaniem obowiązującej polityki przestrzennej miasta, w tym poprawą jakości życia mieszkańców, ochroną ładu przestrzennego i środowiska.

III. Art. 1, ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

1. Kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przedmiotowy obszar planu charakteryzuje się dogodnym dostępem do sieci komunikacyjnej w zakresie istniejących dróg publicznych o ogólnomiejskim znaczeniu wraz z dogodnie rozwiniętym transportem publicznym, co spełnia zasadę minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – możliwość bezpośredniego (maksymalnego) wykorzystania publicznego transportu zbiorowego w obszarze planu gwarantuje przebieg linii autobusowych wzdłuż niemal wszystkich głównych ulic osiedla, z licznymi przystankami autobusowymi.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów gwarantują wyznaczone w planie tereny dróg publicznych, w liniach rozgraniczających, których mogą być realizowane potrzeby ruchu pieszego i rowerowego. Dodatkowo regulacje planistyczne określają konieczność zapewnienia połączeń pieszych i rowerowych poprzez wyznaczenie terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP) i komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej (KP-ZP). Ponadto w każdym terenie dopuszcza się wszelkiego rodzaju komunikację pieszą i rowerową niezbędną dla zachowania powiązań przestrzennych między poszczególnymi częściami obszaru planu i miasta.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – w całości obszar planu, obejmujący Osiedle Witosa i część dzielnicy Obroki, uznaje się za obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w którego granicach, na podstawie wysokiego stopnia wyposażenia w infrastrukturę społeczną, komunikacyjną i techniczną, uzupełnia się istniejącą zabudowę o nowe funkcje usługowe i mieszkaniowe.

Rozwiązania projektu planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” - II edycja, przyjętego uchwałą nr XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012 r. zmienionego uchwałą Nr LXIV/1330/23 Rady Miasta Katowice z dnia 25 maja 2023 r.