URZĄD MIASTA KATOWICE
Biuro Obsługi Mieszkańców (PU)
Wpł. dn. 2024 -04- 12
Nr RKP ..... Zał. .....

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: PREZYDENT MIASTA KATOWICE

2. RODZAJ PISMA[1)]

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu
☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]
☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: [redacted]
Kraj: [redacted] Województwo: [redacted]
Powiat: [redacted] Gmina: [redacted]
Ulica: [redacted] Nr domu: [redacted]
Miejscowość: [redacted] Kod pocztowy: [redacted]
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [redacted]
Nr tel. (nieobowiązkowo): [redacted]
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: **brak**

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

☒ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

~~(Nieobowiązkowo)~~
~~Kraj: ..... Województwo: .....~~
~~Powiat: ..... Gmina: .....~~
~~Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....~~
~~Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....~~

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

~~(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[5)]: .....~~

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)] Składam wniosek o ustalenie w planie ogólnym Miasta Katowice strefy planistycznej „strefa wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniowa wielorodzinną (symbol literowy: SW) dla działek będących własnością wnioskodawcy, a szczegółowo wymienionych w pkt. 7.2.2., przy uwzględnieniu następujących parametrów zabudowy:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, nie więcej niż 4 kondygnację nadziemne,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%;
- współczynnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 1,4;
- klasa przeznaczenia zabudowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

tj. zgodnie z treścią punktów 7.2 oraz 7.3.

Uzasadnienie: wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości szczegółowo wymienionych z pkt. 7.2.2., a to: 55/1, 55/3, 55/2, 56, 87/2, 87/1, 89/3, 89/1, 89/4, 89/2, których łączna powierzchnia wynosi 1,6029 ha, położonych w Katowicach przy ul. Krzemiennej.

Przedmiotowe nieruchomości znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, a to działki nr 57/2 oraz 87/4,które to są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie lotniska Muchowiec w Katowicach, uchwała nr XXX/608/16, Rady Miasta Katowice, z dnia 14 września 2016 r. Ww. działki w ramach MPZP zostały przeznaczone między innymi pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, z przeznaczeniem podstawowym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (4MU) oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN). MPZP dla terenów oznaczonych symbolem 4MU przewiduje między innymi następujące wskaźniki: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

Właściciel przedmiotowych działek uzyskał prawomocne i ostateczne pozwolenia na budowę numer RBDEC-0197/2022 z dnia 24 marca 2022 r., znak sprawy AB-II.6740.1826.2021.AS1 oraz AB-II.KW-01963/22, zmienione decyzją RBDEC-0080/2024 z dnia 13.02.2024 r. , wydane przez Prezydenta Miasta Katowice, w ramach którego planuje się budowę zespołu apartamentowców składający się z 18 budynków jednorodzinnych oraz 2 budynków wielorodzinnych, w ramach których (w obu typach zabudowy łącznie) zostanie wybudowane 78 mieszkań. Przedmiotowa inwestycja została zaprojektowana i zostanie wybudowana w sposób zgodny i spójny z otoczeniem nieruchomości, ich dużym atutem będzie otaczające sąsiednio, w szczególności staw Grunfeld. Dodatkowo w ramach inwestycji zostanie zagospodarowany i uporządkowany teren stawu, planowana jest regulacja linii brzegowej oraz budowa infrastruktury towarzyszącej, w tym drogi dojazdowe. Właściciel planuje rozpocząć budowę inwestycji w 4 kwartale 2024 r.

Dodatkowo w sąsiedztwie nieruchomości wnioskodawcy (w odległości ok 350 m) przy ul. Francuskiej ww. MPZP dopuszcza również zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), która to przewiduje wyższe współczynniki zabudowy, między innymi: wskaźnik powierzchni zabudowy 40%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%, maksymalna wysokość zabudowy: 32m. Tereny objęte zapisami ww. MPZP zostały już zagospodarowane i zostały na nich wybudowane budynki wielorodzinne. W związku z powyższym w ocenie wnioskodawcy uchwalenie dla nieruchomości wskazanych 7.2.2. planu ogólnego, który będzie dopuszczał zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, o parametrach wymienionych w niniejszym wniosku, będzie spójne architektonicznie z istniejącą już zabudowa, jak również z zabudową, która powstanie w najbliższym czasie w bezpośrednim sąsiedztwie.

W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się również teren ogródków działkowych, na których funkcjonują ROD im. Ligonia oraz ROD Rymera. Niemniej jednak planowana inwestycja będzie spójna i zgodna z otoczeniem, w najbliższym czasie wnioskodawca zamierza podpisać porozumienie z Polskim Związkiem Działkowców stowarzyszeniem ogrodowym w Warszawie, reprezentowanym przez Okręg Śląskim w Katowicach, w ramach którego wnioskodawca ureguluje relacji właścicielskie.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności w ocenie wnioskodawcy proponowany sposób zagospodarowania nieruchomości pozwoli na wykorzystanie nieruchomości w sposób spójny z terenami sąsiednimi oznaczonymi jako 4MU oraz MW, dodatkowo warto zauważyć, iż proponowany niski współczynnik zabudowy (35%) terenu pozwoli na zaprojektowanie nowoczesnego budownictwa, który będzie cechował się bardzo dużą ilością terenów zielonych. Proponowany sposób zagospodarowania nieruchomości należących do wnioskodawcy nie będzie również problematyczny dla nieruchomości sąsiednich albowiem będzie stanowił uzasadniony i logiczny

ciąg zagospodarowania nieruchomości w sąsiedztwie, dzięki czemu powstanie przyjazna środowisku inwestycja oraz zostanie uregulowany stan prawny nieruchomości sąsiednich, w tym zostanie uregulowana sposób dojazdu i komunikacji do działek sąsiedni, w tym ogródków działkowych, dlatego też niniejszym wnioskiem została objęta również działka nr 73/11, która nie jest własnością wnioskodawcy ale w ocenie wnioskodawcy powinna być naturalnym przedłużeniem ul. Krzemiennej (działki nr 73/6).

W ocenie wnioskodawcy zmiana sposobu zagospodarowania nieruchomości będzie również bardzo pozytywna w kontekście obecnego wykorzystywania nieruchomości. Nieruchomości te obecnie nie są w żaden sposób zagospodarowane a obowiązujący MPZP uniemożliwiają praktycznie każdy sposób zagospodarowania, przez co nieruchomości są obecnie notorycznie i systematycznie zaśmiecane przez osoby trzecie. Właściciel nieruchomości w przeciągu ostatniego roku wielokrotnie zlecał sprzątanie terenu, niemniej jednak z uwagi na nieuregulowanie stanu prawnego obecnie nie ma możliwości podjęcia skutecznych sposobów zabezpieczenia nieruchomości przed osobami trzecimi.

Warto zauważyć, iż przedmiotowy sposób zagospodarowania nieruchomości będzie zgodny ze Strategią Rozwoju Miasta Katowice 2030, uchwaloną przez Radę Miasta Katowice w dniu 22 czerwca 2023 r., która kładzie nacisk między innymi na budownictwo energooszczędne i pasywne wraz z zieloną infrastrukturą, celem sprostowania oczekiwań w zakresie wzrostu zapotrzebowania na rozwiązania w zakresie dostępnego budownictwa mieszkaniowego.

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)]	7.2.4. Treść[6)]
1	Plan Ogólny Miasta Katowice	246901_1.0002.AR_67.55/1 246901_1.0002.AR_67.55/3 246901_1.0002.AR_67.55/2 246901_1.0002.AR_67.56 246901_1.0002.AR_67.87/2 246901_1.0002.AR_67.87/1 246901_1.0002.AR_67.87/3 246901_1.0002.AR_67.89/3 246901_1.0002.AR_67.89/1 246901_1.0002.AR_67.89/4 246901_1.0002.AR_67.89/2 246901_1.0002.AR_67.73/11 246901_1.0002.AR_67.73/10	☒ tak ☐ nie	Składam wniosek o ustalenie intensywności zabudowy w nawiązaniu do zabudowy będącej w bezpośrednim sąsiedztwie, pomiędzy na 0,01 do 1,4.

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)]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny miasta Katowice	246901_1.0002.AR_67.55/1 246901_1.0002.AR_67.55/3 246901_1.0002.AR_67.55/2 246901_1.0002.AR_67.56 246901_1.0002.AR_67.87/2	☒ tak ☐ nie	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	35	15	30

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)]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
		246901_1.0002.AR_67.87/3 246901_1.0002.AR_67.87/1 246901_1.0002.AR_67.89/3 246901_1.0002.AR_67.89/1 246901_1.0002.AR_67.89/4 246901_1.0002.AR_67.89/2 246901_1.0002.AR_67.73/11 246901_1.0002.AR_67.73/10					

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.[9)]

.....

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: [redacted] Data: 10.04.2024

[redacted]

[1)] Można zaznaczyć więcej [redacted] wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2)] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3)] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4)] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5)] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[6)] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7)] W przypadku zaznaczenia pola „nie" (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych)

można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

[8)] Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

[9)] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.