[redacted]

Katowice, dnia 12.04.2024 r.

ĄD MIASTA KATOWICE
Obsługi Mieszkańców (PU)
Wpł. dn. 2024 -04- 15
Nr RKP ..... Zał. .....

Urząd Miasta Katowice
Wydział Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki
ul. Młyńska 4
40-098 Katowice

Wniosek do projektu planu ogólnego miasta Katowice
dotyczący obszaru położonego w Katowicach przy ul. Kościuszki dzielnica Ligota

Mając na uwadze podjęcie przez Radę Miasta Katowice dnia 25.01.2024 r. uchwały nr LXXIII/1501/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Katowice, wnioskuję o przyjęcie we wspomnianym planie zapisów określających przeznaczenie i możliwą zabudowę obszaru obejmującego nieruchomości położonych w Katowicach, na których prowadzona jest działalność gospodarcza salonów samochodowych [redacted] a także nieruchomości stanowiącej moją własność, położonej przy ul. **Kościuszki nr 251** (zw. dalej łącznie „Nieruchomościami"), zgodnie z poniższym wnioskami.

Wnioskuję zatem, aby w ogólnym planie dla miasta Katowice określić Nieruchomości jako położone w strefie obejmującej obszar przeznaczony **nie tylko pod usługi** (wg obecnych zapisów planistycznych – stanowią obszary o symbolu 3U i 4U, tj. usługi użyteczności publicznej) ale również pod **szeroko rozumiane przeznaczenie handlowe** bez limitu powierzchni (obecnie przeznaczenie handlowe pow. 2000 m2 jest wykluczone za wyjątkiem salonów samochodowych), nie wyłączając **zabudowy mieszkalnej wielokondygnacyjnej**. Wnioskowane rozszerzenie dopuszczalnego przeznaczenia uzasadnione jest wszechstronnym rozwojem południowych dzielnic miasta Katowice, w tym dzielnicy Ligota, a jednocześnie zrealizowanym w ostatnim okresie zakończeniem prac drogowych przy ul. Kościuszki, w wyniku których doszło do znacznej poprawy skomunikowania Nieruchomości (jest to również rezultat oddania do użytku kilka lat temu ronda na skrzyżowaniu z ul. Armii Krajowej i bezkolizyjnego przejazdu tunelem). Rozszerzenia przeznaczenia Nieruchomości byłoby również spełnieniem postulatów ujętych w dokumentach towarzyszących uchwale Rady Miasta Katowice nr VI/102/19 dotyczącej zmiany studium w omawianej lokalizacji do której przystąpiono w 2019 r. (tj. zmiana nr 10 dotycząca „terenu w rejonie ul. Kościuszki i Armii Krajowej"), w których stwierdza się, że w omawianym rejonie Katowic doszło do „zaniku zabudowy produkcyjnej" i „konieczne jest ustalenie nowych kierunków rozwoju wskazanego obszaru". Wykorzystanie Nieruchomości pod działalność motoryzacyjną czy handlowo-usługową niekoniecznie ma rację bytu w perspektywie kolejnych dekad, a możliwość zlokalizowania na ww. obszarze np. funkcji mieszanej – łączącej usługi, handel i przeznaczenie mieszkaniowe mogłoby zapewnić kompleksowe i trwałe zagospodarowanie Nieruchomości i podtrzymanie ich atrakcyjności niezależnie od zmieniających się uwarunkowań gospodarczych.

Jednocześnie, z racji położenia nieruchomości bezpośrednio przy głównej arterii miasta wiodącej do centrum jaką jest ulica Kościuszki, w tym bezpośrednie połączenie z nią, jak i skomunikowanie od zaplecza obszaru Nieruchomości z ulicą Armii Krajowej, wnioskuję o określenie funkcji usługowej w sposób możliwie szeroki, **nie wyłączając handlu wielkopowierzchniowego, funkcji biurowych, zdrowia, usług konsumpcyjnych.** Ponadto wnoszę o zniesienie zakazu lokalizowania na Nieruchomościach reklam wielkoformatowych i wolnostojących i ograniczenia usług handlu tylko do obiektów wielokondygnacyjnych (§ 5 mpzp).

[redacted]

W sytuacji, gdyby w planie ogólnym Katowic dla omawianego rejonu wyznaczane były wskaźniki planistyczne, wnioskuję o przyjęcie ich w poniżej proponowanych wysokościach. Jest to uzasadnione nie tylko argumentacją dotyczącą rozwoju miasta w tym rejonie, jak i poprawą skomunikowania oraz obecnością pełnej infrastruktury (media, drogi wewnętrzne etc.) ale również pozostaje to spójne ze złożonymi w tut. Urzędzie w latach 2018-2019 wnioskami o zmiany w miejscowym planie i studium dla Nieruchomości (tj. sprawy o znakach: B-IV.KW-03172/18, B-IV.6724.3.33.2018 MŚ). **Wnioskowane wskaźniki** są następujące:

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: **5,0**
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **70%**
- maksymalny wskaźnik wysokości zabudowy: do 10 kondygnacji, tj. **35 m,**
- maksymalna wysokość budowli: do **10 m** (z uwagi na lokalizację pylonu informacyjnego),
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **10%** (tj. bez zmian),
- minimalna ilość miejsc parkingowych dla każdych 100 m2 pow. użytkowej usług: **2,0**, dla każdego lokalu mieszkalnego (w razie dopuszczenia tej funkcji): **1,5**/lokal mieszkalny.

[redacted]