[redacted]

Katowice, dnia 10.04.2024 r.

[redacted]D MIASTA KATOWICE
Obsługi Mieszkańców (PU)
Wpł. dn. 2024 -04- 12
Nr RKP ..... Za

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 94

W związku z podjęciem, przez Radę Miasta Katowice dnia 25.01.2024 r. uchwały Rady Miasta Katowice 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 nieruchomości użytkowanych przez kierowaną przeze mnie spółkę – [redacted] (tj. działki o numerach 109/13 i 109/14, zw. dalej „Nieruchomością"), zgodnie z poniższymi propozycjami. Jednocześnie informuję, że korespondencja wnioskująca o analogiczne zmiany była przeze mnie kierowana do Urzędu Miasta Katowice już w okresie 2022 i 2023 roku.

Wnioskuję zatem, aby w opracowywanym ogólnym planie miasta Katowice określić Nieruchomość jako tereny zabudowy usługowej o jak najszerszym przeznaczeniu, tj. obejmującym usługi administracyjno-biurowe, społeczne, oświaty, zdrowia, turystyczne, sportu i rekreacji, usług konsumpcyjnych i handlu detalicznego, w tym usługi sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym. Jednocześnie, dla zapewnienia elastyczności w zakresie przyszłego zagospodarowania Nieruchomości, wnoszę aby nie ograniczać możliwości zabudowy poprzez wskazywanie minimalnej ilości kondygnacji, ale aby uwzględnić możliwość realizacji zabudowy obiektów od jednej kondygnacji do 5-ciu kondygnacji. Odnośnie **wskaźników** ogólnego planu dla omawianej lokalizacji, w sytuacji ich ustalania, proszę o przyjęcie następujących wielkości:

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%,
- maksymalny wskaźnik wysokości zabudowy: do 5 kondygnacji, tj. do 20 m,
- maksymalna wysokość budowli: do 10 m (z uwagi na lokalizację pylonu informacyjnego).

Wnioskowane wielkości poszczególnych wskaźników są uzasadnione lokalizacją Nieruchomości w miejscu, gdzie znajdują rację bytu powierzchnie usługowe o zróżnicowanej funkcji. Jednocześnie uwzględnienia wymaga, że w okresie ostatnich kilku lat znacznym zmianom uległo sąsiedztwo Nieruchomości, na terenie którego oddano do użytku szereg budynków wielokondygnacyjnych nowo wybudowanego osiedla. Oznacza to zasadniczą zmianę uwarunkowań lokalnych w stosunku do sytuacji z lat 2020-2021, gdy przygotowywano i przyjmowano obowiązujący dla wspomnianej nieruchomości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z roku 2021.

Odnośnie **budynku dawnej zajezdni tramwajowej** znajdującego się na Nieruchomości proszę o określenie zasad zagospodarowania budynku w sposób umożliwiający adaptację dla działalności gospodarczej w ramach większego obiektu biurowo-usługowego z zachowaniem tej jego części, która jest widoczna od strony ul. Kościuszki. Obecne zapisy § 8 miejscowego planu

dla tego budynku są zbyt restrykcyjne i ograniczają jego praktyczne wykorzystanie jako obiektu usługowego zgodnie z ogólną funkcją „U" - usług. Zbyt daleko idące ograniczania dla tego rodzaju budynków sprawiają, że zamiast móc pełnić funkcje istotne dla bieżącego funkcjonowania miasta stają się one obiektami stopniowo wyłączanymi z zagospodarowania i opuszczonymi.

Ponadto, z uwagi na **zmianę stanowiska Miejskiego Konserwatora Zabytków w Katowicach** w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla Nieruchomości (w sytuacji, gdyby zapisu ogólnego planu miały dotyczyć również tej kwestii), wnoszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy przebiegającej w rejonie budynku salonu samochodowego zgodnie ze zmodyfikowanym stanowiskiem Konserwatora, co zapewni możliwość przesunięcia przeszkolonej fasady budynku (w sposób nie ograniczający widoczności zabytkowej części jego konstrukcji od strony ul. Kościuszki). Dzięki temu możliwa będzie, zgodnie z wymogami importera marki Skoda, ekspozycja w salonie dodatkowej ilości samochodów, w tym samochodów elektrycznych, a ponadto umożliwi to wykonanie wiatrołapu przy wejściu do salonu. Konstrukcja wiatrołapu jest niezbędna dla zabezpieczenia pracujących na recepcji pracowników przed podmuchami wiatru w okresie zimowym, a ponadto pozwoli uniknąć utraty ciepłego powietrza z obiektu.

W podsumowaniu chciałabym podkreślić, że na terenie Nieruchomości znajdują rację bytu powierzchnie usługowe o różnym charakterze, w tym biurowe, przeznaczone do najmu w zakresie np. usług finansowych, bankowych rachunkowości i siedzib przedsiębiorstw lub ich oddziałów. Uwarunkowania związane ze zmieniającą się rzeczywistością gospodarczą mogą przesądzić o konieczności modyfikacji profilu działalności prowadzonej na Nieruchomości lub uzupełnieniu jej zakresu. Istotne jest zatem, aby zapisy ogólnego planu dla miasta dopuszczały taką opcję, zapewniając możliwość modyfikacji zagospodarowania Nieruchomości w sposób odpowiadający zmieniającej się sytuacji rynkowej i rozwojowi omawianego [redacted]

W załączeniu: pismo Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 04.01.2023 r. z załącznikiem mapowym wskazującym na możliwe przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy