Katowice, dnia 10.04.2024 r.

[redacted]

URZĄD MIASTA KATOWICE
Biuro Obsługi Mieszkańców (PU)
Wpł. dn. 2024 -04- 12
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 w rejonie ul. Ceglanej

Nawiązując do toczącej się w Urzędzie Miasta Katowice procedury sporządzenia planu ogólnego miasta Katowice na podstawie uchwały Rady Miasta Katowice nr LXXIII/1501/24 z dnia 25.01.2024 r. zwracamy się z prośbą o przyjęcie we wspomnianym planie zapisów określających przeznaczenie i możliwą zabudowę nieruchomości stanowiących naszą współwłasność, położonych w Katowicach przy ul. Kościuszki 96 (tj. działki nr 111 i nr 112) i Kościuszki 98 (działka nr 109/25) zgodnie z niniejszym wnioskiem.

Nieruchomości położone przy ul. **Kościuszki 96** zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Ceglanej w Katowicach, stanowią obszar o symbolu „MNU" (tj. wg § 17 projektu uchwały przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową). Wnioskujemy o wprowadzenie dla wspomnianych nieruchomości w ogólnym planie Katowic zapisu umożliwiającego realizację także zabudowy oprócz mieszkaniowej jednorodzinnej także **wielorodzinnej**. Rozszerzenie takie jest uzasadnione umiejscowieniem nieruchomości przy jednej z centralnych arterii miasta oraz mając na uwadze zrealizowaną obecnie w pobliżu ww. lokalizacji zabudowę wielorodzinną.

W związku z możliwą realizacją na nieruchomości w ramach przeznaczenia podstawowego również funkcji usługowej, mając na uwadze lokalizację terenu przy samej ulicy Kościuszki oraz w sąsiedztwie obiektów o funkcji handlowej o znacznej skali wskazane jest, aby w przyszłości, w razie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania nieruchomości możliwa była realizacja funkcji usługowej o jak najszerszym zakresie, w stopniu odpowiadającym potencjałowi wynikającemu z miejsca położenia tego obszaru, tj. obejmującym usługi administracyjno-biurowe, społeczne, oświaty, zdrowia, turystyczne, sportu i rekreacji, usług konsumpcyjnych i handlu detalicznego. Mając na uwadze powyższe wnioskujemy, w sytuacji ustalania wskaźników dla planu ogólnego, o określenie ich w poniższych wartościach:

- maksymalny wskaźnik **intensywności zabudowy** na poziomie: 2,5
- maksymalny wskaźnik **powierzchni zabudowy**: nie więcej niż 70%
- maksymalny wskaźnik **intensywność zabudowy** kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,4
- maksymalny wskaźnik **wysokości zabudowy**: 5 kondygnacji, nie więcej niż 20 m
- minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

Z uwagi na fakt, iż z nieruchomością położoną przy ul. Kościuszki 96 funkcjonalnie związane są sąsiednie, dzierżawione od miasta Katowice **działki nr 110/1 i 109/26**, prosimy o objęcie ich zapisami planu ogólnego o treści wnioskowanej jak wyżej.

Jednocześnie, odnośnie nieruchomości położonej przy **ul. Kościuszki 98**, objętej symbolem miejscowego planu 4U (analogicznie z pobliskim salonem samochodowym wraz z serwisem przy ul. Kościuszki 94) wnosimy, aby nie ograniczać możliwości zabudowy poprzez wskazywanie minimalnej ilości kondygnacji, ale aby uwzględnić możliwość realizacji zabudowy obiektów od jednej kondygnacji do 5-ciu kondygnacji, co ma uzasadnienie mając na uwadze, że nieruchomość położona przy ul. Kościuszki 98 stanowi całość gospodarczą z nieruchomością salonu. Odnośnie wskaźników ogólnego planu dla omawianej lokalizacji, 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 wskaźników są uzasadnione lokalizacją nieruchomości w miejscu, gdzie znajdują rację bytu powierzchnie usługowe o zróżnicowanej funkcji. 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.

