

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego  
w rejonie ulicy Rzepakowej w Katowicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm), a także w związku z uchwałą nr LV/1166/22 Rady Miasta Katowice z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Bolesława Prusa i Rzepakowej w Katowicach

**Rada Miasta Katowice**

**stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rzepakowej w Katowicach nie narusza ustaleń „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.**

**i uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rzepakowej  
w Katowicach**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rzepakowej w Katowicach składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:**

- 1) Załącznik nr 1 – Rysunek planu stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Katowice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Katowice o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Załącznikiem Nr 4 do planu, niestanowiącym jego integralnej części, jest zbiór danych przestrzennych, o którym mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

4. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) przepisy ogólne;
- 2) ustalenia ogólne obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przepisy końcowe.

**§ 2. 1. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne następujących elementów stanowiących ustalenia planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenu:
  - a) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
  - b) **U** – teren usług,
  - c) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
  - d) **KDR-KOP** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego lub parkingu,
  - e) **KDZ-KKS** – teren drogi zbiorczej lub komunikacji szynowej,
  - f) **KDL** – teren drogi lokalnej,
  - g) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
  - h) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - i) **KOP** – teren parkingu,
  - j) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 6) obowiązująca linia zabudowy;
- 7) ciąg powiązania pieszego wymagającego ukształtowania;
- 8) szpaler drzew wymagający ukształtowania;
- 9) trasa rowerowa.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne następujących terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) granice udokumentowanych złóż kopalin:
  - a) złoża węgla kamiennego „Wujek - część Stara Ligota” (kod WK 5736) – obejmuje cały obszar planu,
  - b) złoża węgla kamiennego „Staszic” (kod WK 320) – obejmuje wschodnią część obszaru planu,
  - c) złoża metanu pokładów węgla „Paniowy-Mikołów-Panewniki” (kod MW 5338) – obejmuje zachodnią część obszaru planu;
- 2) granice terenów górniczych:
  - a) teren górniczy „Giszowiec I” – obejmuje cały obszar planu,
  - b) teren górniczy „Katowice-Brynów-Ligota” – obejmuje zachodnią część obszaru planu;
- 3) granice obszarów górniczych:
  - a) obszar górniczy „Giszowiec I” – obejmuje wschodnią część obszaru planu,
  - b) obszar górniczy „Stara Ligota I” – obejmuje zachodnią część obszaru planu;
- 4) granica powierzchni ograniczających zabudowę „BRA” wokół lotniczych urządzeń naziemnych „LUN” – obejmuje cały obszar planu;
- 5) granica strefy ograniczeń w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Katowice-Muchowiec – obejmuje cały obszar planu;
- 6) granice powierzchni ograniczających przeszkody wokół lotniska Katowice-Muchowiec;
- 7) granica strefy ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego.

3. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne następujących elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu:

- 1) linia uskoku „Wojciech”;
- 2) strefa wychodni uskoku „Wojciech”;

- 3) oś przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV;
- 4) istniejące ścieżki lub drogi rowerowe;
- 5) teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego granicami planu określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalną i maksymalną 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 gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

2. Dla obszaru objętego granicami określonymi na rysunku planu nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazów kulturowych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **blękitno-zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć naturalne i częściowo naturalne rozwiązania, które mają na celu: poprawę retencji, zwiększenie bioróżnorodności, poprawę estetyki krajobrazu, regulowanie klimatu, w szczególności stawy, niecki, zagłębienia terenu, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, zbiorniki podziemne, naziemne, tereny zielone, mokradła, zielone dachy i ogrody wertykalne;
- 2) **ciągu powiązań pieszych** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu podporządkowane komunikacji pieszej, stanowiące spójny ciąg rozwiązań funkcjonalnych i technicznych zapewniających bezpieczne warunki przebywania i pieszego przemieszczania się ludzi, z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnościami i starszych;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci nieprzekraczającym 12°;
- 4) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć nasadzenie roślin wieloletnich umiejscowione na dostosowanym wielowarstwowym pokryciu dachowym z warstwą wegetacyjną o grubości co najmniej 8 cm, umożliwiającym ich wielosezonową wegetację;

- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w tym kondygnacji podziemnych, o ile dalsze ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się kształtowanie podziemnych kondygnacji budynków, o ile dalsze ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 8) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsca do parkowania samochodów takie jak: stanowiska postojowe, parkingi, jednokondygnacyjne garaże nadziemne i garaże podziemne;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, w tym kondygnacji podziemnych, o ile dalsze ustalenia planu nie stanowią inaczej; jednocześnie linia ta określa wymagane położenie co najmniej 70% długości i powierzchni elewacji frontowej budynków przeznaczenia terenu;
- 10) **odrębnych przepisach** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z ich aktami wykonawczymi;
- 11) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający, tj. stanowiący co najmniej 51% powierzchni, sposób zagospodarowania w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy należy przez to rozumieć przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć towarzyszący przeznaczeniu terenu sposób zagospodarowania w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, a dla terenów przeznaczonych do zabudowy należy przez to rozumieć towarzyszący sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 13) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć ciąg drzew lub drzew i krzewów, będący elementem kompozycji ciągu drogowego;
- 14) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych, który obejmuje drogi dla rowerów, pasy ruchu dla rowerów, kontrapasy rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym, strefy zamieszkania, łączniki rowerowe;
- 15) **uciążliwym użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystywania i zagospodarowania otwartego terenu powierzchni działki budowlanej poza budynkiem lub inną budowlą na potrzeby działalności gospodarczej w formie: wykonywania pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej; magazynowania i składowania materiałów, substancji, towarów i produktów; miejsc do parkowania dla pojazdów ciężarowych i maszyn budowlanych, myjni samochodowych, o ile dalsze ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 16) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę:
  - a) istniejącą na dzień wejścia w życie planu,
  - b) przyjętą zgłoszeniem robót budowlanych, a także dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę na dzień wejścia w życie planu;
- 17) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć formy zieleni przewidziane do urządzenia i utrzymywania, w tym: drzewa, krzewy, pnącza, rabaty kwiatowe, łąki, trawniki, kwietniki lub rośliny w donicach, pełniące funkcję ozdobną oraz sprzyjające adaptacji przestrzeni do zmian klimatu: poprawiające bioróżnorodność, zagospodarowanie wód opadowych, komfort termiczny miejsca oraz jakość powietrza;
- 18) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zwartą grupę zieleni o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz z udziałem gatunków zimozielonych, pełniącą funkcję ekranowania lub ograniczania negatywnego oddziaływania obiektów lub terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się** linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu wraz z symbolami, nazwami i oznaczeniami graficznymi dotyczącymi przeznaczenia terenu – ustalenia szczegółowe dla terenów określono w rozdziale 3.

2. Dopuszcza się użytkowanie związane z funkcjonowaniem danego terenu, w postaci:

- 1) komunikacji pieszej, rowerowej i pieszo-rowerowej oraz dojazdów;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia terenu;
- 4) obiektów i urządzeń służących bezpieczeństwu publicznemu, ochronie środowiska, odprowadzeniu wód opadowych, utrzymaniu porządku i czystości.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu ustala się:**

- 1) zapewnienie zieleni urządzonej służącej mieszkańcom i innym użytkownikom poprzez jej ochronę lub ukształtowanie na terenach o symbolach 1ZP i 2ZP;
- 2) ciąg powiązań pieszych wymagających ukształtowania na terenach o symbolach 2KDD, 3U i 1MW-U, zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu, wzdłuż których nakazuje się zapewnienie komunikacji pieszej wraz z zielenią urządzonej;
- 3) szpaler drzew wymagający ukształtowania na terenie o symbolu 1KDD, zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu, wzdłuż których nakazuje się zachowanie istniejących drzew lub ich wymianę oraz kompozycyjne kształtowanie nowych nasadzeń drzew z dopuszczeniem indywidualnego doboru rozstawu sadzenia i ilości drzew;
- 4) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 5) zakaz budowy nowych garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub stosujących okładziny z blachy;
- 6) w ramach dachów płaskich dopuszcza się stosowanie dachów zielonych;
- 7) nakaz osłonięcia zielenią, w celu poprawy estetyki, co najmniej z dwóch stron:
  - a) miejsc magazynowania odpadów, w szczególności śmietników lub innych miejsc przeznaczonych na kontenery i pojemniki na odpady,
  - b) budynków infrastruktury technicznej oraz naziemnych stacji transformatorowych, stacji redukcji gazu i przepompowni ścieków;
- 8) obszar objęty planem stanowi strefę zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:**

- 1) zakaz:
  - a) prowadzenia działalności w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne, zwłaszcza dotyczących powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego,
  - b) 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,
  - c) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
  - d) usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- e) prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, w tym złomem oraz odpadami niebezpiecznymi, z wyjątkiem magazynowania w budynkach odpadów niezbędnych do prowadzenia działalności lub wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na danym terenie, zgodnie z przeznaczeniem określonym dla danego terenu w rozdziale 3,
  - e) usług polegających na prowadzeniu działalności w zakresie zbierania i przetwarzania odpadów;
- 2) standardy akustyczne w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
- a) dla terenów o symbolach MW-U i U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) dla terenów o symbolu ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach z funkcjami chronionymi przed hałasem lokalizowanych:
- a) w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony ulic: Kolejowej, Rzepakowej i Gen. Zygmunta Waltera-Jankego,
  - b) w pierwszej linii zabudowy od strony obszaru kolejowego;
- 4) dopuszcza się przetwarzanie poza instalacjami i urządzeniami odpadów gleby i ziemi niezawierających substancji niebezpiecznych w celu ich wykorzystania do utwardzania powierzchni terenu lub budowy obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami.

**§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:**

- 1) obszary przestrzeni publicznych obejmujące:
- a) tereny zieleni urządzonej o symbolach 1ZP i 2ZP,
  - b) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego o symbolu KDR,
  - c) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego lub parkingu o symbolu KDR-KOP,
  - d) teren drogi zbiorczej lub komunikacji szynowej o symbolu KDZ-KKS,
  - e) teren drogi lokalnej o symbolu KDL,
  - f) teren drogi dojazdowej o symbolu KDD;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach, o których mowa w pkt 1 – stosownie do przeznaczenia danego terenu, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 3 – obejmują:
- a) zagospodarowywanie terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań dla osób ze szczególnymi potrzebami, zwłaszcza osób niepełnosprawnych i starszych,
  - b) zapewnienie bezkolizyjnego współistnienia ruchu pieszego i rowerowego,
  - c) zapewnienie systemów oświetlenia publicznego, ławek lub innych siedzisk i miejsc odpoczynku.

**§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują, zgodnie z rysunkiem planu, udokumentowane złoża kopalin podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) złożo węgla kamiennego „Wujek - część Stara Ligota” (kod WK 5736);
- 2) złożo węgla kamiennego „Staszic” (kod WK 320);
- 3) złożo metanu pokładów węgla „Paniowy-Mikołów-Panewniki” (kod MW 5338).

2. W granicach obszaru objętego planem występują, zgodnie z rysunkiem planu, ustanowione obszary i tereny górnicze:

- 1) obszar górniczych „Giszowiec I” i teren górniczych „Giszowiec I”;
- 2) obszar górniczy „Stara Ligota I” i teren górniczy „Katowice-Brynów-Ligota”.

3. Dla każdej inwestycji budowlanej należy uwzględnić aktualne uwarunkowania geologiczno-górnicze.

4. Z uwagi na prawidłowość **funkcjonowania lotniczego urządzenia naziemnego: radaru meteorologicznego „Ramza” (MET 4083)**, występuje ograniczenie wysokości zabudowy w ramach oznaczonych na rysunku planu granic powierzchni ograniczających zabudowę „BRA” wokół lotniczych urządzeń naziemnych „LUN” – w obszarze planu obowiązują zmienne ograniczenia między izoliniami rzędnych od 380,0 m n.p.m do 385,00 m n.p.m.

5. Z uwagi na prawidłowość **funkcjonowania lotniska Katowice–Muchowiec** występuje:

- 1) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych w granicach strefy ograniczeń w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Katowice-Muchowiec, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ograniczenie wysokości zabudowy w ramach oznaczonych na rysunku planu granic powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze wokół lotniska Katowice-Muchowiec – w obszarze planu obowiązują:
  - a) zmienne ograniczenie w obrębie powierzchni stożkowych od rzędnej 321,7 m n.p.m w kierunku rzędnej 330,00 m n.p.m – przebiega poza granicą planu,
  - b) stałe ograniczenie w obrębie powierzchni poziomej wewnętrznej do rzędnej 321,7 m n.p.m.

6. Z uwagi na **przebieg linii kolejowej na terenie zamkniętym** przylegającym do obszaru planu, w celu zapewnienia jej eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, występuje obowiązek uwzględnienia, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, granic strefy ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego, wyznaczonej w odległości 20 m od obszaru kolejowego – obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

**§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziałów nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

**§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy ustala się:**

- 1) możliwość nadbudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej, jeśli jest to zgodne z pozostałymi ustaleniami planu, o elementy takie jak: wejścia do budynku, zadaszenia, windy, docieplenia oraz związane z wymogami bezpieczeństwa użytkownika, bezpieczeństwa technicznego, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, a także przystosowaniem dla osób ze szczególnymi potrzebami:
  - a) na działkach budowlanych, na których w dniu wejścia w życie ustaleń planu przekroczone są ustalone w planie: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy,
  - b) wyższej niż ustalona planem maksymalna wysokość zabudowy,
  - c) o funkcji niezgodnej z ustalonym przeznaczeniem danego terenu;
- 2) parametry i wskaźniki dla nadbudowy i rozbudowy, o której mowa w pkt 1:
  - a) maksymalna wysokość budynku: 0,5 m wyższa w stosunku do ustaleń określonych dla danego terenu w rozdziale 3,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: o 0,05 wyższy w stosunku do ustaleń określonych dla danego terenu w rozdziale 3,
  - c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy lub maksymalna intensywność zabudowy: o 0,15 wyższe w stosunku do ustaleń określonych dla danego terenu w rozdziale 3;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: o 0,05 mniejszy w stosunku do ustaleń określonych dla danego terenu w rozdziale 3;
- 3) obowiązują 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 przewodu linii oraz materiały, z jakich może być on wykonany,
- b) wzdłuż gazociągów obowiązują wymogi i warunki techniczne ograniczające zamierzenia inwestycyjne, w tym zabudowę i zagospodarowanie terenu, mogące mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

#### **§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru poprzez układ dróg publicznych, na które składają się:
  - a) tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego o symbolu KDR oraz drogi głównej ruchu przyspieszonego lub parkingu o symbolu KDR-KOP – tereny stanowiące rezerwę związaną z rozbudową drogi krajowej nr 81,
  - b) teren drogi zbiorczej lub komunikacji szynowej o symbolu KDZ-KKS – ul. Rzepakowa wzdłuż której planowana jest rozbudowa komunikacji tramwajowej,
  - c) teren drogi lokalnej o symbolu KDL – fragment ul. Gen. Zygmunta Waltera-Jankego,
  - d) tereny dróg dojazdowych o symbolach:
    - 1KDD – droga publiczna między ul. Rzepakową a ul. Gen. Zygmunta Waltera-Jankego,
    - 2KDD – ul. Żytnia;
- 2) uzupełniającą obsługę komunikacyjną, w stosunku do ustalonej w pkt 1, na którą składa się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Rzepakową, która zapewnia dostęp do drogi krajowej nr 81 – ul. Kolejowa oraz drogi powiatowej – ul. Tadeusza Kościuszki;
- 4) dopuszczenie rozbudowy układu drogowego ustalonego w planie o dodatkowe elementy, w tym drogi wewnętrzne i dojazdy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów określonych w rozdziale 3.

2. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów ustala się:

- 1) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w budynku usługowym,
  - c) nie mniej niż 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) nie mniej niż 1,5 miejsca na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) nie mniej niż 0,5 miejsca na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu zakwaterowania w hotelu,
  - f) nie mniej niż 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku biurowego lub administracyjnego,
  - g) nie mniej niż 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku sportu i rekreacji,
  - h) nie mniej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych, wyżej niewymienionych kategorii usług,
  - i) nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) w przypadku wyznaczenia miejsc, o których mowa w pkt 1, w liczbie większej niż 20, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznaczają się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 10% wymaganej liczby miejsc do parkowania należy wyznaczyć jako miejsca ogólnodostępne, w tym miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na zasadach określonych w pkt 2;

4) dopuszcza się bilansowanie wymaganych miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, w ramach parkingów zrealizowanych na sąsiadujących terenach, o ile parkingi te znajdują się będą w granicach działki budowlanej obejmującej zabudowę, w stosunku do której wymagane są miejsca do parkowania.

3. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) dopuszcza się realizację parkingów naziemnych;
- 2) zakazuje się realizacji garaży w formie budynków wolnostojących lub zespołów budynków;
- 3) dopuszcza się realizację parkingów lub garaży podziemnych oraz realizowanych w obrysie budynku związanego z przeznaczaniem danego terenu, w tym w formie wielopoziomowej;
- 4) na terenach o symbolach od 1U do 7U dopuszcza się realizację parkingów w formie specjalistycznych budowli i konstrukcji stanowiących system parkowania pojazdów.

**4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji rowerowej ustala się:**

- 1) system połączeń rowerowych obejmujący:
  - a) trasy rowerowe wskazane na rysunku planu stanowiące podstawowy układ komunikacji lokalnej, międzydzielnicowej i międzymiejskiej,
  - b) inne elementy tras rowerowych, nieoznaczone na rysunku planu, realizowane w granicach terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) dopuszczenie rozbudowy systemu, o którym mowa w pkt 1, o dodatkową komunikację rowerową wraz z infrastrukturą rowerową na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, o ile nie narusza to przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów z zachowaniem wskaźników:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego, przy czym nie mniej niż 2 miejsca na łączną powierzchnię użytkową jednego samodzielnego lokalu usługowego o powierzchni mniejszej niż 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 4) stojaki na rowery nakazuje się ustawiać w łatwo dostępnych, oświetlonych i dobrze widocznych miejscach w pobliżu wejść do budynków lub na rogach ulic, przy czym:
  - a) w przypadku gdy liczba miejsc do parkowania rowerów przekracza 10, nakazuje się zadasyć co najmniej połowę z nich,
  - b) nakazuje się zachować odległość miejsc dla rowerów od głównego wejścia do budynku lub lokalu użytkowego zlokalizowanego w parterze, nie więcej niż 50,0 m,
  - c) nakazuje się ustawiać stojaki rowerowe w takiej odległości od lica ścian i innych przeszkód oraz od siebie, aby umożliwić swobodne wstawianie i wyciąganie rowerów;
- 5) dopuszcza się realizację nie więcej niż 50% liczby miejsc wyliczonych według ustaleń w pkt 3 w budynku związanym z przeznaczaniem danego terenu lub jako miejsca wyznaczone w obrębie parkingów lub garaży w budynku związanym z przeznaczaniem danego terenu.

**§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 2) lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg;
- 3) realizację sieci infrastruktury technicznej w systemie podziemnym;
- 4) możliwość prowadzenia sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 2 i 3, jeśli nie spowoduje to ograniczenia realizacji przeznaczenia terenu, z dopuszczeniem:

- a) parametrów, w tym wysokości budowli, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danego systemu infrastruktury technicznej.
- b) sieci i urządzeń uzbrojenia terenu niezbędnych dla funkcjonowania ustalonego przeznaczenia;

## **2. W zakresie zasad stosowania odnawialnych źródeł energii ustala się:**

- 1) zakaz stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię biogazu i siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji;
- 2) zasady sytuowania instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1:
  - a) na terenach o symbolach KDR, KDR-KOP, KDZ-KKS, KDL, 1KDD, 2KDD, KR, KOP oraz 1ZP i 2ZP dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje wykorzystujące energię słoneczną i siłę wiatru do zasilania urządzeń i obiektów zgodnych z przeznaczeniem danego terenu,
  - b) na terenach o symbolach 1MW-U, 2MW-U i 3MW-U, od 1U do 7U zakazuje się sytuowania na gruncie urządzeń i instalacji wolnostojących,
  - c) zakazuje się sytuowania na dachach budynków turbin wiatrowych o wysokości przekraczającej 2 m,
  - d) dopuszcza się urządzenia i instalacje montowane w ramach zadaszeń nad miejscami do parkowania lub nad miejscami magazynowania odpadów;
  - e) dla instalacji wykorzystujących energię słoneczną lokalizowanych w sąsiedztwie obszaru kolejowego nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności ograniczających odbicie światła słonecznego w stronę torów kolejowych.
- 3) zakaz wykorzystywania instalacji odnawialnych źródeł energii do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej.

## **3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**

- 1) dostawę wody z miejskiej sieci wodociągowej, rozbudowywanej stosownie do potrzeb;
- 2) możliwość zaopatrywania w wodę z indywidualnych źródeł w ramach zwykłego korzystania z wód.

## **4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

- 1) zasilanie obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 2.

## **5. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:**

- 1) stosowanie systemów grzewczych opartych o rozbudowywaną zdalczynną sieć ciepłowniczą;
- 2) dopuszcza się:
  - a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wykorzystywanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 2.

**6. W zakresie zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowniczej, rozbudowywanej stosownie do potrzeb.

## **7. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:**

- 1) odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

## **8. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:**

- 1) stosowanie elementów błękitno-zielonej infrastruktury i odprowadzanie na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) nadmiar wód opadowych może być odprowadzany do sieci kanalizacji deszczowej, rozbudowywanej stosownie do potrzeb.

9. **W zakresie telekomunikacji i teletechniki** ustala się użytkowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością jej przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń.

10. **W zakresie postępowania z odpadami** ustala się zachowanie zasad i wymogów określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, utrzymania czystości i porządku w gminach oraz z zakresu odpadów.

**§ 14. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty**, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów o symbolach MW-U, U;
- 2) 5% dla terenów o symbolach KDR, KDR-KOP, KDZ-KKS, KDL, KDD, KR, KOP i ZP.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o symbolach od 1MW-U do 3MW-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi z wykluczeniem usług: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego dla terenu 1MW-U,
  - b) usługi rzemieślnicze,
  - c) komunikacja drogowa wewnętrzna lub komunikacja pieszo-rowerowa,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) infrastruktura techniczna, z wykluczeniem terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) w obrębie budynków usługowych dopuszcza się lokale mieszkalne, przy czym:
    - zakazuje się wspólnej komunikacji wewnętrznej w budynku prowadzącej zarówno do lokali usługowych, jak i mieszkalnych,
    - zakazuje się kształtowania lokali mieszkalnych poniżej lub na tej samej kondygnacji co lokale usługowe,
  - b) w obrębie budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się lokale usługowe wyłącznie w obrębie dwóch pierwszych kondygnacji nadziemnych, przy czym:
    - zakazuje się wspólnej komunikacji wewnętrznej w budynku prowadzącej zarówno do lokali usługowych, jak i mieszkalnych,
    - usługi rzemieślnicze dopuszcza się wyłącznie w parterze, przy czym powierzchnia całkowita lokalu nie może być większa niż 100 m<sup>2</sup>,
  - c) ustala się minimalną wysokość budynków usługowych wynoszącą 2 kondygnacje nadziemne, z czego powierzchnia całkowita drugiej kondygnacji nadziemnej nie może być mniejsza niż 80% powierzchni całkowitej pierwszej kondygnacji nadziemnej
  - d) zakazuje się usług rzemieślniczych w zakresie:
    - stolarstwa, kamieniarstwa, kowalstwa,
    - warsztatów naprawy pojazdów silnikowych, z wyjątkiem zaplecza serwisowego towarzyszącego salonom sprzedaży pojazdów,
    - warsztatów napraw blacharskich i lakierniczych,

- e) zakazuje się sytuowania stacji paliw,
  - f) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
  - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,4,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2:
    - dla budynków – do 8 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 36 m,
    - dla budowli – 4 m,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy:
    - dla terenów 1MW-U i 2MW-U – 3,0,
    - dla terenu 3MW-U – 3,6,
  - g) geometria dachów – dachy płaskie.

2. W zakresie wysokości zabudowy na terenach od 1MW-U do 3MW-U:

- 1) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów związane z funkcjonowaniem lotniska Muchowiec, o których mowa w §9 pkt 4;
- 2) zakazuje się nadbudowy obiektów istniejących przewyższających te ograniczenia;
- 3) dla projektowanych obiektów trwałych o charakterze stałym przewyższających te ograniczenia obowiązują przepisy art. 87 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze.

**§ 16. 1. Dla terenów usług o symbolach 1U, 2U i 3U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – usługi z wykluczeniem usług: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) usługi rzemieślnicze,
  - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
  - c) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami,
  - f) parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się usług rzemieślniczych w zakresie:
    - stolarstwa, kamieniarsstwa, kowalstwa,
    - warsztatów naprawy pojazdów silnikowych, z wyjątkiem zaplecza serwisowego towarzyszącego salonom sprzedaży pojazdów;
    - warsztatów napraw blacharskich i lakierniczych,
  - b) zakazuje się sytuowania stacji paliw,
  - c) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu,
  - d) parkingi stanowiące przeznaczenie uzupełniające należy realizować zgodnie §12 ust. 3;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,4,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2:
  - dla budynków – do 8 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 36 m,
  - dla budowli – 5 m,
- f) maksymalna intensywność zabudowy – 3,6,
- g) geometria dachów – dachy płaskie.

2. W zakresie wysokości zabudowy na terenach 1U, 2U i 3U:

- 1) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów związane z funkcjonowaniem lotniska Muchowiec, o których mowa w §9 pkt 4;
- 2) zakazuje się nadbudowy obiektów istniejących przewyższających te ograniczenia;
- 3) dla projektowanych obiektów trwałych o charakterze stałym przewyższających te ograniczenia obowiązują przepisy art. 87 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze.

**§ 17. 1. Dla terenów usług o symbolach 4U, 5U i 7U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – usługi z wykluczeniem usług: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) usługi rzemieślnicze,
  - c) komunikacja drogowa wewnętrzna,
  - d) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - e) zieleń urządzona,
  - f) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami,
  - g) parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się usług rzemieślniczych w zakresie:
    - stolarstwa, kamieniarstwa, kowalstwa,
    - warsztatów naprawy pojazdów silnikowych, z wyjątkiem zaplecza serwisowego towarzyszącego salonom sprzedaży pojazdów,
    - warsztatów napraw blacharskich i lakierniczych,
  - b) zakazuje się sytuowania stacji paliw,
  - c) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu, z wyjątkiem:
    - miejsc do parkowania pojazdów ciężarowych lub maszyn budowlanych na terenach 4U i 5U,
    - myjni samochodowych na terenie 5U,
  - d) uciążliwe użytkowanie terenu, o którym mowa w lit. c, należy izolować od nieruchomości sąsiednich pasem zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, składającym się z drzew lub krzewów o wysokości nie mniejszej niż 2 m,
  - e) dopuszcza się istniejącą działalność o funkcji niezgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem §11 pkt 1 i 2,

- f) parkingi stanowiące przeznaczenie uzupełniające należy realizować zgodnie §12 ust. 3;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
  - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,4,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2:
    - dla budynków – do 8 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 36 m,
    - dla budowli – 4 m,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy:
    - dla terenów 4U i 5U – 3,1,
    - dla terenu 7U – 3,6,
  - g) geometria dachów – dachy płaskie.
2. W zakresie wysokości zabudowy na terenach 4U, 5U i 7U:
- 1) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów związane z funkcjonowaniem lotniska Muchowiec, o których mowa w §9 pkt 4;
  - 2) zakazuje się nadbudowy obiektów istniejących przewyższających te ograniczenia;
  - 3) dla projektowanych obiektów trwałych o charakterze stałym przewyższających te ograniczenia obowiązują przepisy art. 87 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze.

**§ 18. 1. Dla terenu usług o symbolu 6U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – usługi z wykluczeniem usług: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) usługi rzemieślnicze,
  - c) komunikacja drogowa wewnętrzna,
  - d) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - e) zieleń urządzone,
  - f) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami,
  - g) parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się usług rzemieślniczych w zakresie:
    - stolarstwa, kamieniarstwa, kowalstwa,
    - warsztatów naprawy pojazdów silnikowych, z wyjątkiem zaplecza serwisowego towarzyszącego salonom sprzedaży pojazdów,
    - warsztatów napraw blacharskich i lakierniczych,
  - b) zakazuje się sytuowania stacji paliw,
  - c) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu, z wyjątkiem miejsc do parkowania pojazdów ciężarowych,
  - d) uciążliwe użytkowanie terenu, o którym mowa w lit. c, należy izolować od nieruchomości sąsiednich pasem zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, składającym się z drzew lub krzewów o wysokości nie mniejszej niż 2 m,

- e) dopuszcza się istniejącą działalność o funkcji niezgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem §11 pkt 1 i 2,
  - f) parkingi stanowiące przeznaczenie uzupełniające należy realizować zgodnie §12 ust. 3;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
  - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,4,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2:
    - dla budynków – do 8 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 36 m,
    - dla budowli – 4 m,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy – 3,6,
  - g) geometria dachów – dachy płaskie.

2. W zakresie wysokości zabudowy na terenie 6U:

- 1) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów związane z funkcjonowaniem lotniska Muchowiec, o których mowa w §9 pkt 4;
- 2) zakazuje się nadbudowy obiektów istniejących przewyższających te ograniczenia;
- 3) dla projektowanych obiektów trwałych o charakterze stałym przewyższających te ograniczenia obowiązują przepisy art. 87 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze.

**§ 19. Dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego o symbolu KDR ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - c) parking,
  - d) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 3) zasady zagospodarowania – przeznaczenie terenu obejmuje realizację obiektów, urządzeń i instalacji możliwych do sytuowania w pasie drogowym związanym z drogą publiczną klasy „główna ruchu przyspieszonego” na podstawie przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania:
  - a) szerokość drogi ustala się zgodnie z zasięgiem wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren,
  - b) maksymalna wysokość budowli – 20 m.

**§ 20. Dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego lub parkingu o symbolu KDR-KOP ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) droga główna ruchu przyspieszonego,
  - b) parking;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) komunikacja pieszo-rowerowa,

- c) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 3) zasady zagospodarowania – przeznaczenie terenu obejmuje realizację obiektów, urządzeń i instalacji możliwych do sytuowania w pasie drogowym związanym z drogą publiczną klasy „główna ruchu przyspieszonego” na podstawie przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych lub parkingów;
- 4) wskaźniki zagospodarowania:
  - a) szerokość drogi ustala się zgodnie z zasięgiem wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren,
  - b) maksymalna wysokość budowli – 20 m.

#### **§ 21. Dla terenu drogi zbiorczej lub komunikacji szynowej o symbolu KDZ-KKS ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) droga zbiorcza ,
  - b) komunikacja szynowa;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - c) parkingi,
  - d) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 3) zasady zagospodarowania – przeznaczenie terenu obejmuje realizację obiektów, urządzeń i instalacji możliwych do sytuowania w pasie drogowym związanym z drogą publiczną klasy „zbiorcza” na podstawie przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, z uwzględnieniem przebiegu torowiska tramwajowego;
- 4) wskaźniki zagospodarowania:
  - a) szerokość drogi ustala się zgodnie z zasięgiem wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren,
  - b) maksymalna wysokość budowli – 20 m.

#### **§ 22. Dla terenu drogi lokalnej o symbolu KDL ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - c) parkingi,
  - d) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 3) zasady zagospodarowania – przeznaczenie terenu obejmuje realizację obiektów, urządzeń i instalacji możliwych do sytuowania w pasie drogowym związanym z drogą publiczną klasy „lokalna” na podstawie przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania:
  - a) szerokość drogi ustala się zgodnie z zasięgiem wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren,
  - b) maksymalna wysokość budowli – 16 m.

#### **§ 23. Dla terenów dróg dojazdowych o symbolach 1KDD i 2KDD ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;

- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - c) parkingi,
  - d) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 3) zasady zagospodarowania – przeznaczenie terenu obejmuje realizację obiektów, urządzeń i instalacji możliwych do sytuowania w pasie drogowym związanym z drogą publiczną klasy „dojazdowa” na podstawie przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania:
  - a) szerokość drogi ustala się zgodnie z zasięgiem wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren,
  - b) maksymalna wysokość budowli – 16 m.

**§ 24. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu KR ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - c) parkingi,
  - d) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) przeznaczenie terenu obejmuje realizację obiektów, urządzeń i instalacji możliwych do sytuowania w pasie drogowym, o ile nie spowoduje to wykluczenia ruchu samochodowego,
  - b) dopuszcza się kształtowanie drogi wewnętrznej w formie ulicy pieszo-jezdnej o jednej nawierzchni bez wydzielania odrębnych jezdni i chodników;
- 4) wskaźniki zagospodarowania i wysokość budowli:
  - a) szerokość drogi ustala się zgodnie z zasięgiem wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren,
  - b) maksymalna wysokość budowli – 12 m.

**§ 25. Dla terenu parkingu o symbolu KOP ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – parkingi,
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
  - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) przeznaczenie terenu obejmuje realizację budowli, urządzeń i instalacji niezbędnych do funkcjonowania ruchu samochodowego lub parkingu,
  - b) zakazuje się sytuowania budynków oraz realizacji parkingów podziemnych lub wielopoziomowych;
- 4) maksymalna wysokość budowli – 12 m.

**§ 26. Dla terenów zieleni urządzonej o symbolach 1ZP i 2ZP ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zieleni urządzona,
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - b) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem wymiany drzewostanu, cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, albo nasadzenia nowych drzew,
  - b) zakazuje się sytuowania budynków, przy czym dopuszcza się sytuowanie budowli, urządzeń i instalacji wykorzystywanych na potrzeby zieleni urządzonej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%,
  - b) maksymalna wysokość budowli – 4 m.

**Rozdział 4.  
Przepisy końcowe**

**§ 27. 1.** Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Katowice

**Łukasz Borkowski**



Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miasta Katowice

z dnia.....2026 r.

## **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Katowice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Rada Miasta Katowice**

**postanawia:**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688 ze zm.)

**Rada Miasta Katowice**

**postanawia:**

**§ 1. Nie uwzględnić w całości** następujących uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 13 listopada 2025 r. do 5 grudnia 2025 r.:

- 1) **uwagi nr 2.2** złożonej przez Elbar-Katowice Sp. z o.o., dotyczącej rozszerzenia przeznaczenia działek nr 2/7, 2/13, 2/20, 2/22, 2/23 (obręb-arkusz: 0003-74), objętych terenem usług 5U, o funkcję mieszkaniową wielorodzinną (zmiana terenu 5U na teren 5U.MW z utrzymaniem wszystkich parametrów zagospodarowania terenu jak dla terenu 4.2U.MW) – **z następującym uzasadnieniem:**

Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń 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. Działki objęte uwagą położone są w studium w obszarze zabudowy usługowo-mieszkaniowej „Um” (L.6.Um3), dla którego podstawowe kierunki przeznaczenia obejmują przede wszystkim usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne, w tym handlu detalicznego, społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem usług kultury, nauki, edukacji wyższej, administracji publicznej, organów władzy i wymiaru sprawiedliwości, ochrony zdrowia. Na obszarach „Um” studium jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia wskazuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniowo-usługową, która może stanowić nie więcej niż 50% całego obszaru „Um”. Wynika to z ogólnej zasady regulującej proporcje między podstawowym a dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia, zgodnie z którą podstawowe kierunki mają dominować na danym obszarze. Obecnie w ramach ustalonego w studium obszaru „Um” (L.6.Um3) udział terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową stanowi blisko 50% powierzchni tego obszaru – dotyczy zarówno terenów wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym (3.2 U,MW i 4.2 U,MW), jak i terenu w projektowanym planie miejscowym (1MW-U). Nie ma więc możliwości na rozwój nowych terenów mieszkaniowych na podstawie ustaleń obowiązującego studium. Działki objęte uwagą obecnie są użytkowane na cele różnych działalności gospodarczych, w tym rzemieślniczych, co wyklucza dopuszczanie nowej zabudowy mieszkaniowej, która będzie narażona na niekorzystne oddziaływanie istniejących działalności. Dlatego, biorąc pod uwagę wytyczne studium oraz istniejące użytkowanie, teren objęty uwagą przeznacza się pod usługi, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego (uchwała nr IX/172/15 Rady Miasta Katowice z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Subcentrum Południe w Katowicach – część obejmująca obszar w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XLIII/814/17 Rady Miasta Katowice z dnia 1 czerwca 2017 r.).

- 2) **uwagi nr 4.2** złożonej przez Dobrynów Sp. z o.o. dotyczącej doprecyzowania ustaleń projektu planu w zakresie linii zabudowy poprzez jednoznaczne określenie zasad lokalizacji balkonów, loggi oraz innych elementów wysuniętych poza obrys budynku, w szczególności poprzez wskazanie, czy dopuszczalne jest ich przekroczenie względem wyznaczonych linii zabudowy – **z następującym uzasadnieniem:**

Projekt planu miejscowego określa, że linie zabudowy (obowiązująca, nieprzekraczalna lub nieprzekraczalna dla kondygnacji podziemnych), zgodnie z definicjami przyjętymi w planie, ograniczają możliwość lokalizacji budynków, w tym kondygnacji podziemnych. Budynek, zgodnie z definicją budynku określoną w ustawie Prawo budowlane, jest wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród

budowlanych. Oznacza to, że plan nie będzie regulował tego, czy i jakie elementy budynku mogą być lokalizowane poza zasięgiem tej linii zabudowy oraz co mieści się w pojęciu przegrody budowlanej. W tym zakresie wiążące będzie zastosowanie przepisów prawa budowlanego przy wydawaniu pozwoleń na budowę. Podstawą planistycznego ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy jest kontrolowanie usytuowania zewnętrznej ściany budynku w stosunku do otaczających elementów zagospodarowania przestrzennego. Budynki należy więc tak projektować, aby te elementy, które stanowią budynek wydzielony przegrodami budowlanymi w rozumieniu przepisów odrębnych, nie były kształtowane poza zasięgiem linii zabudowy (obowiązującej, nieprzekraczalnej lub nieprzekraczalnej dla kondygnacji podziemnych).

- 3) **uwagi nr 5.2** złożonej przez osobę fizyczną oraz **uwagi nr 6.2** złożonej przez Dasta Investment Sp. z o.o. 1 Sp. Komandytowa, dotyczących działek nr 8/5, 8/16 (obręb-arkusz: 0003-75) oraz 59/3, 59/5 (obręb-arkusz: 0003-40), wnoszących o zmianę na rysunku planu oraz w tekście planu (Rozdział 1, § 2 pkt 6) „obowiązującej linii zabudowy” wyznaczonej wzdłuż ul. Rzepakowej na „nieprzekraczalną linię zabudowy” lub jej całkowite usunięcie – **z następującym uzasadnieniem:**

Wyznaczona obowiązująca linia zabudowy zmierza do ukształtowania zwartej pierzei zabudowy nadającej charakter miejski ulicy Rzepakowej. Takie działanie wpisuje się w uznanie obszaru planu za obszar zabudowy śródmiejskiej. Obowiązująca linia zabudowy od strony ul. Rzepakowej nawiązuje zasięgiem do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej w dotychczas obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr IX/172/15 Rady Miasta Katowice z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Subcentrum Południe w Katowicach – część obejmująca obszar w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XLIII/814/17 Rady Miasta Katowice z dnia 1 czerwca 2017 r.). Zakłada się również, że w ramach działek objętych uwagą najefektywniej pod względem sytuowania budynków będzie mogła być wykorzystana szeroka przestrzeń frontowa działek wzdłuż ul. Rzepakowej. Tak ukształtowana obowiązująca linia zabudowy nie zwiększa narażenia budynków na oddziaływanie linii tramwajowej oraz nie ogranicza możliwości zapewnienia prawidłowej ochrony pożarowej inwestycji. Wyznaczona obowiązująca linia zabudowy odpowiada zasięgowi istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ukształtowanej w ramach sąsiadującego osiedla Nowy Brynów. W podobnej odległości wzdłuż ul. Rzepakowej ukształtowane są również budynki mieszkalne w ramach osiedla Dobrynów. W ramach tych osiedli budynki mieszkalne mają zapewniony prawidłowy dostęp do dróg pożarowych – przeszkodą nie jest w tym przypadku odległość budynków od strony ul. Rzepakowej. Natomiast w wielu częściach miasta linia tramwajowa przebiega w zwarto zabudowanej tkance, co nie uniemożliwia użytkownika lokali mieszkalnych od strony linii tramwajowej. Oznacza to, że podobnie jak na terenach sąsiednich lub w innych częściach miasta, również na terenie objętym uwagą, możliwe będzie racjonalne zagospodarowanie działek, w tym sytuowanie budynków mieszkalnych uwzględniając ochronę akustyczną wynikającą z planowanego przebiegu linii tramwajowej oraz ochronę przeciwpożarową. Uznaje się ustalenia projektu planu w zakresie obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż ul. Rzepakowej za zasadne i niewymagające zmiany.

- 4) **uwagi nr 8.4** złożonej przez Atal S.A., dotyczącej działki nr 5/2 (obręb-arkusz: 0003-75), wnoszącej o zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla terenów o symbolach 3MW-U oraz 7U z 2,4 na 2,6 – **z następującym uzasadnieniem:**

Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń 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. Działka objęta uwagą położona jest w studium w obszarze zabudowy usługowo-mieszkaniowej „Um” (L.7.Um3). Dla tego obszaru studium ustaliło maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych) na poziomie nie większym niż 2,4.

**§ 2. Nie uwzględnić w części** następujących uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 13 listopada 2025 r. do 5 grudnia 2025 r.:

- 1) **uwagi nr 2.1** złożonej przez Elbar-Katowice Sp. z o.o. dotyczącej przeznaczenia działek nr 2/7, 2/13, 2/20, 2/22, 2/23 (obręb-arkusz: 0003-74), objętych terenem usług 5U, w zakresie wnoszącym o uwzględnienie, że spółka prowadzi działalność produkcyjną oraz najmem w zakresie usług rzemieślniczych takich jak: stolarstwo, warsztaty napraw pojazdów silnikowych oraz napraw blacharskich i lakierniczych, co powinno być w planie dopuszczone, a nie zakazane – **z następującym uzasadnieniem:**

Przy sporządzaniu planu miejscowego i ustalaniu przeznaczeniu terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wiążąca jest polityka przestrzenna określona w obowiązującym 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. Polityka przyjęta w studium, dla obszarów w rejonie sporządzanego projektu planu, ukierunkowana jest na stworzenie „Subcentrum Południe” w rejonie ulic Kościuszki i Kolejowa, na styku dzielnic Brynów, Ochojec i Ligota. Celem tak przyjętej polityki jest przekształcenie dotychczasowych (w okresie sporządzania studium) działalności gospodarczych, związanych z produkcją, bazami, magazynami lub uciążliwym rzemiosłem, na rzecz rozwiązań planistycznych prowadzących do poprawy dostępności i zróżnicowania oferty usług konsumpcyjnych lub ogólnospołecznych, odpowiadających potrzebom mieszkańców południowej i zachodniej części miasta. Taki kierunek rozwoju był podstawą przyjęcia w 2015 roku dotychczas obowiązującego planu miejscowego (uchwała nr IX/172/15 Rady Miasta Katowice z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Subcentrum Południe w Katowicach – część obejmująca obszar w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XLIII/814/17 Rady Miasta Katowice z dnia 1 czerwca 2017 r.). Ze względu na potrzebę ukształtowania „Subcentrum Południe” obowiązujący plan, w ramach wyznaczonego terenu zabudowy usługowej o symbolu 5U (symbol terenu jest taki sam dla obowiązującego i projektowanego planu miejscowego), nie określa działalności produkcyjnych oraz ogranicza rzemiosło do drobnych usług konsumpcyjnych (takie jak: fryzjerstwo, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne). Zarówno obowiązujący plan miejscowy, jak i projekt nowego planu miejscowego dopuszcza jednak niewielką możliwość nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, w tym również takiej, której funkcja jest niezgodna z ustalonym przeznaczeniem danego terenu, co daje podstawę do utrzymania istniejących działalności. Taką podstawę daje również ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w art. 35 reguluje kwestie możliwości wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym, w tym dopuszczając przebudowę lub remont istniejących obiektów budowlanych. Celem przyjętych regulacji planistycznych jest podniesienie rangi Subcentrum Południe, nadając temu obszarowi charakter miejski. Dlatego, aby zadbać o sprzyjające warunki kształtowania usług ogólnomiejskich oraz częściowego rozwoju funkcji mieszkaniowych, ograniczono rozwój potencjalnie niekorzystnie oddziałujących działalności produkcyjnych i niektórych działalności rzemieślniczych uznanych za konfliktowe w stosunku do otoczenia lub dysharmonijnie wpływających na przestrzeń miejską. Uznaje się te cele za ciągle aktualne, a tym samym nie uwzględnia się częściowo uwagi.

- 2) **uwagi nr 3** złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 6/5 (obręb-arkusz: 0003-75), w zakresie wnoszącym o zmianę przeznaczenia terenu usług 6U na teren dopuszczający zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o symbolu MW-U (podobnie jak sąsiadujący teren 3MW-U) – **z następującym uzasadnieniem:**

Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń 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. Działka objęta uwagą położona jest w studium w obszarze zabudowy usługowo-mieszkaniowej „Um” (L.6.Um3), dla którego podstawowe kierunki przeznaczenia obejmują przede wszystkim usługi. Na obszarach „Um” studium jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia wskazuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniowo-usługową, która może stanowić nie więcej niż 50% całego obszaru „Um”. Wynika to z ogólnej zasady regulującej proporcje między podstawowym a dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia, zgodnie z którą podstawowe kierunki mają dominować na danym obszarze. Obecnie w ramach ustalonego w studium obszaru „Um” (L.7.Um3) udział terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową stanowi blisko 50% powierzchni tego obszaru – dotyczy zarówno terenów wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym (6.1.1 U,MW i 6.1.2 U,MW), jak i terenów w projektowanym planie miejscowym (2MW-U i 3MW-U). Działki objęte uwagą obecnie są użytkowana na cele różnych działalności gospodarczych, w tym rzemieślniczych, co wyklucza dopuszczanie nowej zabudowy mieszkaniowej, która będzie narażona na niekorzystne oddziaływanie istniejących działalności. Dlatego, biorąc pod uwagę wytyczne studium oraz istniejące użytkowanie, teren objęty uwagą przeznacza się pod usługi, zgodnie również z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego (uchwała nr IX/172/15 Rady Miasta Katowice z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Subcentrum Południe

w Katowicach – część obejmująca obszar w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XLIII/814/17 Rady Miasta Katowice z dnia 1 czerwca 2017 r.). Natomiast wyznaczony w sąsiedztwie nowy teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (3MW-U) obejmuje działki, które nie są obecnie zabudowane lub użytkowane na potrzeby działalności gospodarczych konfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. To umożliwiło podjęcie decyzji o wyznaczeniu terenu 3MW-U, w zakresie nieprzekraczającym 50% udziału w ramach całego obszaru „Um”. Na podstawie ustaleń obowiązującego studium – niezależnie od innych uwarunkowań przestrzennych – nie ma możliwości na rozwój nowych terenów mieszkaniowych ponad te, które zostały wyznaczone w projekcie planu miejscowego.

- 3) **uwagi nr 5.3** złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działek nr 8/5, 8/16 (obręb-arkusz: 0003-75) oraz 59/3, 59/5 (obręb-arkusz: 0003-40), w zakresie wnoszącym o zmianę nazwy klasy przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o symbolu 2MW-U na teren o symbolach BI lub BA – **z następującym uzasadnieniem:**

Nazwy klas przeznaczeń przyjęte w planie miejscowym są zgodne z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wśród określonych w tym rozporządzeniu nazw i symboli przeznaczeń nie występują takie, które oznacza się jako „BI” lub „BA”. Prawdopodobnie zgłaszający uwagę powołał się na symbole określające rodzaj użytku gruntowego zgodnie z przepisami dotyczącymi ewidencji gruntów i budynków, gdzie w ramach gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, wyróżnia się użytki: tereny przemysłowe oznaczone symbolem „Ba”, inne tereny zabudowane oznaczone symbolem „Bi”. Nie można również przyjąć dla przedmiotowego terenu przeznaczenia odpowiadającego terenom przemysłowym (produkcyjnym). Przy sporządzaniu planu miejscowego i ustalaniu przeznaczeniu terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wiążąca jest polityka przestrzenna określona w obowiązującym 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. Polityka przyjęta w studium, dla obszarów w rejonie sporządzanego projektu planu, ukierunkowana jest na stworzenie „Subcentrum Południe” w rejonie ulic Kościuszki i Kolejowa, na styku dzielnic Brynów, Ochojec i Ligota. Celem tak przyjętej polityki jest przekształcenie dotychczasowych (w okresie sporządzania studium) działalności gospodarczych, związanych z produkcją, bazami, magazynami lub uciążliwym rzemiosłem, na rzecz rozwiązań planistycznych prowadzących do poprawy dostępności i zróżnicowania oferty usług konsumpcyjnych lub ogólnospołecznych, odpowiadających potrzebom mieszkańców południowej i zachodniej części miasta. Taki kierunek rozwoju był podstawą przyjęcia w 2015 roku dotychczas obowiązującego planu miejscowego (uchwała nr IX/172/15 Rady Miasta Katowice z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Subcentrum Południe w Katowicach – część obejmująca obszar w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XLIII/814/17 Rady Miasta Katowice z dnia 1 czerwca 2017 r.). Ze względu na potrzebę ukształtowania „Subcentrum Południe” obowiązujący plan, w ramach wyznaczonego terenu zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu 6.1.2 U,MW (w ramach działek objętych uwagą), nie określa działalności produkcyjnych. Dbając o sprzyjające warunki kształtowania usług ogólnomiejskich oraz częściowego rozwoju funkcji mieszkaniowych, ograniczono rozwój potencjalnie niekorzystnie oddziałujących działalności produkcyjnych. Uznaje się te cele za ciągle aktualne, a tym samym nie uwzględnia się częściowo uwagi.

- 4) **uwagi nr 7** złożonej przez HEVI AS UNIVERSAL Sp. z o.o. S.K.A., dotyczącej działki nr 4/19 (obręb-arkusz: 0003-40), w zakresie wnoszącym o zmianę przeznaczenia terenu usług o symbolu 3U na przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o symbolu 1MW-U – **z następującym uzasadnieniem:**

Utrzymuje się przeznaczenie terenu 3U na cele zabudowy usługowej jak w obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr IX/172/15 Rady Miasta Katowice z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Subcentrum Południe w Katowicach – część obejmująca obszar w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XLIII/814/17 Rady Miasta Katowice z dnia 1 czerwca 2017 r.). Wnioskowana zmiana przeznaczenia w niedalekiej odległości od skrzyżowania ulic Kościuszki i Gen. Z. Waltera-Jankego z ul. Rzepakową oraz od strony dostępu do wielopoziomowego parkingu Centrum Przesiadkowym Park

& Ride „Brynów” narażałoby funkcje mieszkaniowe na ponadprzeciętne oddziaływanie hałasu komunikacyjnego.

- 5) **uwagi nr 8.1** złożonej przez Atal S.A., dotyczącej działki nr 5/2 (obręb-arkusz: 0003-75), w zakresie wnoszącym o zmianę zasięgu terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o symbolu 3MW-U (część powierzchni terenu 7U zamienić na teren 3MW-U) – **z następującym uzasadnieniem:**

Nieuwzględnienie dotyczy takiego zwiększenia dotychczasowej powierzchni terenu 3MW-U, które naruszy ogólną powierzchnię zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej możliwej do ustalenia na podstawie studium. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń 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. Działka objęta uwagą położona jest w studium w obszarze zabudowy usługowo-mieszkaniowej „Um” (L.7.Um3), dla którego podstawowe kierunki przeznaczenia obejmują przede wszystkim usługi. Na obszarach „Um” studium jedynie jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia wskazuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniowo-usługową, która może stanowić nie więcej niż 50% całego obszaru „Um”. Wynika to z ogólnej zasady regulującej proporcje między podstawowym a dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia, zgodnie z którą podstawowe kierunki mają dominować na danym obszarze. Zgodnie z tą zasadą w projekcie planu wyznaczono tereny 3MW-U i 2MW-U, których łączna powierzchnia nie przekracza połowy powierzchni wyznaczonego w studium obszaru (L.7.Um3).

**§ 3. Nie uwzględnić w całości** następującej uwagi wniesionej do projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 maja 2026 r. do 19 czerwca 2026 r.:

- 1) **uwagi nr 1** złożonej przez Zakłady Remontowe Energetyki Katowice S.A, dotyczącej działek nr 1/3, 2/3, 3/4, 3/5 (obręb-arkusz: 0003-40), wnoszącej o zmianę przeznaczenia z terenu usług (4U) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U – **z następującym uzasadnieniem:**

Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń 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. Działki nr 3/4 i 3/5 położone są w studium w obszarze zabudowy usługowo-mieszkaniowej „Um” (L.6.Um3). Natomiast działki nr 1/3 i 2/3 znajdują się poza granicą planu – nie dotyczą ustaleń planu. Dla obszarów „Um” studium określa podstawowe kierunki przeznaczenia, które obejmują przede wszystkim usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne, w tym handlu detalicznego, społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem usług kultury, nauki, edukacji wyższej, administracji publicznej, organów władzy i wymiaru sprawiedliwości, ochrony zdrowia. Na obszarach „Um” studium jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia wskazuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniowo-usługową, która może stanowić nie więcej niż 50% całego obszaru „Um”. Wynika to z ogólnej zasady regulującej proporcje między podstawowym a dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia, zgodnie z którą podstawowe kierunki mają dominować na danym obszarze. Obecnie w ramach ustalonego w studium obszaru „Um” (L.6.Um3) udział terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową stanowi blisko 50% powierzchni tego obszaru – dotyczy zarówno terenów wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym (3.2 U,MW i 4.2 U,MW), jak i terenu w projektowanym planie miejscowym (1MW-U). Nie ma więc możliwości na rozwój nowych terenów mieszkaniowych na podstawie ustaleń obowiązującego studium. Dlatego, biorąc pod uwagę wytyczne studium oraz istniejące użytkowanie, teren objęty uwagą przeznacza się pod usługi, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego (uchwała nr IX/172/15 Rady Miasta Katowice z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Subcentrum Południe w Katowicach – część obejmująca obszar w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XLIII/814/17 Rady Miasta Katowice z dnia 1 czerwca 2017 r.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miasta Katowice

z dnia.....2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Katowice o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**Rada Miasta Katowice  
postanawia:**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.),

**Rada Miasta Katowice  
postanawia:**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno - prywatnym.

2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

## Uzasadnienie

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rzepakowej w Katowicach**, sporządzony został na podstawie uchwały nr LV/1166/22 Rady Miasta Katowice z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w rejonie ulic: Bolesława Prusa i Rzepakowej w Katowicach. Granicami planu (zgodnie z uchwałą inicjująca) zostały objęte dwa obszary znajdujące się w obrębie jednostki pomocniczej „Dzielnica nr 19 Piotrowice-Ochojec”. Obszar w rejonie ul. Bolesława Prusa obejmuje zasadniczy fragment osadniczej części dzielnicy Ochojec, skoncentrowany w rejonie skrzyżowania ulic Generała Zygmunta Waltera-Jankego i Bolesława Prusa. Obszar w rejonie ul. Rzepakowej obejmuje fragment terenów na pograniczu Ochojca i Brynowa w rejonie skrzyżowania ulic: Kolejowa (droga krajowa nr 81) i T. Kościuszki.

Dla wymienionych obszarów opracowuje się dwa odrębne projekty planów miejscowych.

Niniejsze uzasadnienie dotyczy projektu planu dla obszaru w rejonie ulicy Rzepakowej. Obszar ten, o powierzchni ok. 19 ha, ograniczony jest przebiegiem dróg tranzytowych: od południa ul. Kolejowa (droga krajowa nr 81), od zachodu ul. T. Kościuszki (główna droga łącząca centrum miasta z dzielnicami południowymi). Po wschodniej stronie granicy planu przebiega linia kolejowa oraz rozciągają się kompleksy leśne. Obszar opracowania planu składa się z dwóch części – zachodnia i wschodnia – rozdzielone przebiegiem ul. Rzepakowej, łączącej rejon skrzyżowania ul. Kościuszki i Kłodnickiej z ul. Kolejową. Północna granica planu sąsiaduje z Centrum Przesiadkowym Park & Ride „Brynów”, a przez obszar planu, wzdłuż ul. Rzepakowej, planowana jest inwestycja „Tramwaj na Południe Katowic”. Uwarunkowania te świadczą o wysokim stopniu rozwinięcia w rejonie planu zbiorowego transportu publicznego – autobusowego i tramwajowego. Rozwój obszaru planu – determinowany wysokimi walorami ekonomicznymi przestrzeni, wynikającymi z atrakcyjnej lokalizacji i dogodnej obsługi komunikacyjnej – koncentruje się (zgodnie ze studium) na funkcjach usługowych. Uzupełnieniem struktury funkcjonalno-przestrzennej (zgodnie ze studium) może być rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, w nawiązaniu do powstałych zespołów osiedlowych („Nowy Brynów” i „Dobrynów”).

Obszar planu w rejonie ul. Rzepakowej w całości objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą nr IX/172/15 Rady Miasta Katowice z dnia 29 maja 2015 r. przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Subcentrum Południe w Katowicach – część obejmująca obszar w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej. Natomiast uchwałą nr XLIII/814/17 Rady Miasta Katowice z dnia 1 czerwca 2017 r. dokonano zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Subcentrum Południe w Katowicach – część obejmująca obszar w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej. Plany te zasadniczo wyznaczały tereny zabudowy usługowej (U) lub tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (U,MW).

Celem opracowania planu miejscowego jest (za uzasadnieniem do przywołanej na wstępie uchwały inicjującej): *weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kontekście oczekiwań władających terenami oraz potrzeb ładu przestrzennego*. Potrzeba weryfikacji dotychczasowych ustaleń planistycznych wiąże się ze zmianami struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta, zwłaszcza w kontekście powstałego w pobliżu centrum handlowego „Libero”, obsługującego południowe dzielnice miasta oraz centrum przesiadkowego „Brynów”. Do niedawna w granicach obszaru występowały głównie różne funkcje usługowe lub inne działalności gospodarcze (część dawnej strefy gospodarczej ukształtowanej między Brynowem, Ligotą, Piotrowicami i Ochojcem). W ostatnim czasie, w konsekwencji dynamicznych zmian funkcjonowania sektora przedsiębiorstw produkcyjno-usługowych, w obszarze planu funkcje usługowe zanikają, a w ich miejsce powstają nowe osiedla mieszkaniowe. Tym samym zaciera się granica między zespołami zabudowy mieszkaniowej Brynowa, Ligoty i Ochojca, a dogodne warunki transportu komunikacyjnego i dostępu do usług sprzyjają tym zmianom.

Zmiany wynikające z weryfikacji ustaleń obowiązującego planu dotyczą przede wszystkim zwiększenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nawiązując do istniejących w obszarze planu osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych „Nowy Brynów” i „Dobrynów”. W tym celu, w rejonie skrzyżowaniu ulic Kolejowej i Rzepakowej, część dotychczasowego terenu usługowego zmieniono na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Dokonano również zmian w kształtowaniu zabudowy terenów przyległych do ul. Rzepakowej w kontekście projektowanego przebiegu linii tramwajowej – wyznaczono obowiązujące linie zabudowy mające nadać formę pierzei miejskiej wzdłuż ul. Rzepakowej. Od strony Centrum Przesiadkowego Park & Ride „Brynów” – pomiędzy parkingiem wielopoziomym

a terenem przystanków autobusowych i tramwajowych – wyodrębniono z dotychczasowych terenów usług fragmentu terenów zieleni urządzonej, estetyzujących przestrzeń w rejonie skrzyżowania ulic Rzepakowej i Gen. Zygmunta Waltera-Jankego. Zweryfikowano również potrzeby rozwoju układu drogowego – rezygnacja z dodatkowej drogi mającej połączyć ulice Rzepakową z ul. Gen. Zygmunta Waltera-Jankego, której realizacja jest utrudniona przez istniejące wykorzystanie działek już zabudowanych.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” – II edycja tereny w granicach planu znajdują się w obszarach zabudowy usługowo-mieszkaniowej (Um3). Ustalono również obszar strategiczny ST4 „Subcentrum-Południe”, obszar szczególnej polityki przestrzennej OP2 „Subcentrum Południe” oraz obszar wymagający przekształceń PR23 „Obszar Subcentrum-Południe – część wschodnia”.

**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 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; 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 obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, a także 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 przyrody i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazów kulturowych; granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, 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, uznaje się, iż 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 zapewnia się m.in. poprzez:

1) strefowe rozmieszczenie przeznaczeń, ze względu na ich położenie, charakter, potencjalną skalę i oddziaływanie oraz szczególne zasady zagospodarowania, co zapewnia potrzeby zrównoważonego rozwoju (m.in. ograniczono w strefie mieszkaniowej osiedla występowanie usług uznanych za uciążliwe; zakazano uciążliwego użytkowania terenu, które zostało w planie zdefiniowane);

2) zapewnienie zieleni urządzonej służącej mieszkańcom i innym użytkownikom poprzez jej ochronę lub ukształtowanie na terenach zieleni urządzonej o symbolach ZP;

3) wymóg kształtowania powiązania pieszego na styku terenów zabudowy o symbolach 1MW-U i 3U, co ma ułatwić dostęp do parkingu wielopoziomowego funkcjonującego w ramach Centrum Przesiadkowym Park & Ride „Brynów”, oraz ustalając możliwość realizacji komunikacji pieszej i rowerowej na każdym terenie, wskazując przy tym (jako element informacyjny) orientacyjny przebieg istniejących i proponowanych ścieżek rowerowych;

4) wyznaczenie szpalerów drzew wymagających ukształtowania wzdłuż drogi o symbolu 1KDD;

5) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla kondygnacji podziemnych, w szczególności uznając za istotne dla krajobrazu miejskiego ustalenie obowiązujących linii zabudowy kształtujących pierzeje budynków wzdłuż ul. Rzepakowej;

6) zakaz sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy;

7) 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 do typu krajobrazu „wielkomiejskiego” i podtypu „obszar zabudowy mieszkaniowej”, bez wskazywania elementów wymagających ochrony lub kształtowania krajobrazu.

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

1) ochrony przed emisją ponadnormatywnych zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pól elektromagnetycznych, a także przed zanieczyszczeniem wód, gleb i ziemi;

2) postępowania z odpadami – zakaz prowadzenia działalności polegającej na gospodarowaniu odpadami, w tym złomem oraz odpadami niebezpiecznymi, z wyjątkiem magazynowania w budynkach odpadów niezbędnych do prowadzenia działalności lub wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na danym terenie, zgodnie z jego przeznaczeniem;

3) standardów akustycznych – zaliczenie terenów o symbolu MW-U i U do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, a także nakaz stosowania technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach z funkcjami chronionymi przed hałasem lokalizowanych w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony ulic: Kolejowej, Rzepakowej i Gen. Zygmunta Waltera-Jankego oraz w pierwszej linii zabudowy od strony obszaru kolejowego, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;

4) gospodarowania 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) ochrony złóż kopalin – wykazanie zasięgów złóż węgla kamiennego i metanu pokładów węgla.

W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody oraz inne obszary o podwyższonych walorach przyrodniczych, w tym zawierające stanowiska rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt. Obszar nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych, które wymagałyby ochrony. Nie ma też podstaw do uzyskiwania zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie są przedmiotem ustaleń planu (nie występują przesłanki do uzasadniania spełnienia wymagań w tym zakresie).

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 ochroną przed hałasem oraz ładem 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 usprawnień związanych z przemieszczaniem się tych osób. Podobnie liczne przepisy prawa budowlanego zapewniają ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Natomiast za ustalenia planu wpisujące się w wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia uznaje się:

1) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, a także realizacji usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) ujawnienie terenów i obszarów górniczych – dla każdej inwestycji budowlanej należy uwzględnić aktualne uwarunkowania geologiczno-górnice;

3) uwzględnienie ograniczeń w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu, związanych 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 – dotyczy w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV, wzdłuż których obowiązują normy określające odległość budynku od przewodu linii oraz materiały, z jakich może być on wykonany.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni. Rozwiązania przyjęte w planie wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni w sposób adekwatny do istniejących uwarunkowań, w szczególności uwzględniając kontekst potencjału obszaru, zwłaszcza w zakresie dostępu do infrastruktury komunikacyjnej (główne drogi miejskie) i technicznej (duży stopień uzbrojenia terenu). Istotny jest przede wszystkim rozwój transportu publicznego w rejonie obszaru planu – bezpośrednio sąsiedztwo Centrum Przesiadkowego Park & Ride „Brynów” oraz planowana inwestycja „Tramwaj na Południe Katowic” wzdłuż ul. Rzepakowej. Biorąc pod uwagę atrakcyjne położenie obszaru, ustalenia planu zmiernają do podniesienia walorów ekonomicznych poprzez aktywizację i zwiększenie potencjału inwestycyjnego terenów dotychczas zagospodarowanych ekstensywnie (słabo rozwinięte działalności gospodarcze albo dysharmonijne rodzaje usług) lub niezagospodarowanych (teren po dawnych przedsiębiorstwach). Należy podkreślić, iż obowiązujące ustalenia planów miejscowych już zwiększyły ekonomiczną wartość gruntów, a planowana weryfikacja niektórych ustaleń przyczynić się może do przyspieszenia procesu inwestycyjnego. Jednak celem planu nie jest jedynie uzyskanie jak najwyższych korzyści ekonomicznych wynikających z ustalonego w planie przeznaczenia i efektywnego zagospodarowania terenu, ale także ochrona ład 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. W niektórych przypadkach nadrzędnym celem jest kształtowanie dróg publicznych, w tym z zapewnieniem przebiegu linii tramwajowej. Zapewniono również możliwości dotychczasowego użytkowania, o ile nie jest ono konfliktowe z planowanym rozwojem lub sprzeczne z ładem przestrzennym i ogólnym odbiorem estetycznym przestrzeni.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie są związane z koniecznością przeznaczenia w obszarze planu terenów na ww. cele. Uwzględnia się przebiegającą w sąsiedztwie obszaru planu państwową linię kolejową wraz z terenem zamkniętym. 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 niezagrażający 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, strefy ograniczeń w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Katowice-Muchowiec.

8. Potrzeby interesu publicznego należy rozpatrywać nie tylko w kontekście realizacji konkretnych inwestycji celu publicznego, wynikających z realizacji zadań własnych gminy, ale również w kategorii potrzeb ogółu społeczeństwa, w tym potrzeb przyszłych użytkowników i mieszkańców. Częściowo więc potrzeby publiczne pokrywają się z wyżej opisanymi wymogami w zakresie ochrony: ładu przestrzennego (pkt 1), środowiska (pkt 2), 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 wraz z inwestycją „Tramwaj na Południe Katowic” wzdłuż ul. Rzepakowej (przy czym inwestycja ta jest realizowana niezależnie od ustaleń planu). Drogi publiczne wyznaczone są głównie na podstawie istniejącego układu drogowego, który wymaga uregulowania lub rozbudowy, w tym na gruntach prywatnych. Zajęcie gruntów prywatnych dotyczy zwłaszcza szerokiego pasa drogowego ul. Rzepakowej, w obrębie której ma zmieścić się linia tramwajowa wraz z przystankami oraz ścieżki rowerowe, chodniki i pasy zieleni – teren o symbolu KDZ-KKS. Zajęcie gruntów prywatnych związane jest również rezerwą pod ewentualną rozbudową drogi krajowej nr 81 – teren o symbolu KDR (wzdłuż odcinka ul. Kolejowej). W całości na gruntach prywatnych przebiega droga publiczna między ul. Rzepakową a ul. Gen. Zygmunta Waltera-Jankego – teren o symbolu 1KDD – wyznaczona w miejscu przebiegu drogi wewnętrznej. Przedstawione rozwiązania ogólnie stanowią podtrzymanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych, które również przewidywały szeroki pas ul. Rzepakowej, rezerwy na poszerzenie drogi krajowej nr 81 (ul. Kolejowa) oraz połączenia drogowe między ul. Rzepakową a ul. Gen. Zygmunta Waltera-Jankego. Jedyną zmianą w stosunku do dotychczasowych ustaleń planistycznych jest rezygnacja z drogi oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 3KDD – droga również miała łączyć ulice Rzepakową z Gen. Zygmunta Waltera-Jankego. W tym przypadku droga byłaby trudna do realizacji związku z istniejącym wykorzystaniem działek już zabudowanych od strony ul. Gen. Zygmunta Waltera-Jankego oraz planowanych do zabudowy na podstawie wydanych pozwoleń na budowę.

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, kontrpasy rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym, strefy zamieszkania, łączniki rowerowe. Założono więc, że wyznaczone na rysunku planu trasy rowerowe nie oznaczają faktycznego przebiegu danej ścieżki lub drogi rowerowej, ale służą do wygegzekwowania w przyszłości komunikacji rowerowej wzdłuż wskazanych ciągów tras rowerowych. W obszarze planu dotyczy do pasów drogowych dwóch dróg publicznych: ul. Rzepakowej (KDZ-KKS) oraz drogi łączącej ul. Rzepakową a ul. Gen. Zygmunta Waltera-Jankego (1KDD). Regulacje planistyczne dają też możliwość realizacji na każdym terenie komunikacji pieszej i rowerowej, co nie jest działaniem bezpośrednio związanym z realizacją celów publicznych, ale wiąże się z zaspokojeniem tych potrzeb w przyszłości. Za spełnienie publicznych potrzeb można również uznać dopuszczenie na każdym terenie usług, które mogą obejmować funkcje publiczne lub ogólnospołeczne.

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 oraz zakazano realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć. 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, 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. Określono szereg innych zasad sytuowania instalacji OZE w taki sposób, aby ich rozwój był efektywny i nie zakłócał przestrzeni: na terenach dróg lub obsługi komunikacji oraz zieleni dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje, wykorzystujące energię słoneczną i siłę wiatru do zasilania urządzeń i obiektów zgodnych z przeznaczeniem danego terenu; na terenach mieszkaniowych i usługowych zakazano sytuowania na gruncie urządzeń i instalacji wolnostojących; zakazano sytuowania na dachach budynków turbin wiatrowych o wysokości przekraczającej 2 m. W szczególności 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 26 lutego 2024 r. Dzień ten zapoczątkował okres, w którym zainteresowani mogli zgłaszać wnioski do planu, w terminie do 19 marca 2024 r. Kolejnym elementem partycypacji społecznej było wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 13 listopada do 5 grudnia 2025 r. W tym okresie zorganizowano punkty konsultacyjne z dyżurem projektanta planu oraz spacer z projektantem, a także przeprowadzono dyskusję publiczną w dniu 27 listopada 2025 r. Do projektu planu można było składać uwagi w nieprzekraczalnym terminie do 19 grudnia 2025 r. W wyniku uwzględnienia części uwag dokonano zmian w projekcie planu i ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu w dniach od 29 maja do 19 czerwca 2026 r. W tym okresie zorganizowano dyskusję publiczną w dniu 11 czerwca 2026 r. oraz zapewniono możliwość składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do 3 lipca 2026 r. Wszystkie ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące możliwości składania wniosków do planu lub uwag do projektu planu, zamieszczone zostały 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, Obszar planu ma dostęp do sieci wodociągowej, a ustalenia planu nie ograniczają możliwości rozbudowy i modernizacji tej sieci.

**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 wyważono, 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.6), 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 interesu publicznego (wyżej pkt I.8). Potrzeby interesu prywatnego wynikają głównie z zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości. Oprócz tych potrzeb, które związane są z dotychczasowym użytkowaniem lub przeznaczeniem terenów, albo realizacją zamierzeń inwestycyjnych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, wyodrębnić należy te, które zgłaszane są w formie wniosków do planu lub uwag do projektu 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 do planu było ograniczenie do niezbędnego minimum przeznaczenia na cele publiczne terenów prywatnych oraz zapewnienie możliwości dotychczasowego użytkowania terenu, a także możliwości zabudowy wynikające z obowiązującego stanu prawnego (ustalenia planów obowiązujących i decyzje administracyjne).

Rozpatrując prywatne 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, biorąc pod uwagę możliwości i potrzeby rozwoju miasta, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Potrzeby interesu publicznego należy bowiem rozpatrywać nie tylko w kontekście realizacji zadań własnych gminy czy konkretnych inwestycji celu publicznego, ale również w kategorii potrzeb ogółu społeczeństwa, mieszkańców i innych użytkowników korzystających z przestrzeni miasta. Te ogólne potrzeby dotyczyć mogą zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego czy wymogów kształtowania przestrzeni publicznych. Wyrazem tak rozumianych ogólnych potrzeb publicznych jest właśnie polityka przestrzenna miasta określona w studium. Jedną z nadrzędnych zasad tej polityki jest wieloaspektowa analiza uwarunkowań przestrzennych, zwłaszcza potencjalnych skutków i zagrożeń, które mogą być podstawą ograniczania interesu prywatnego na korzyść ogólnego interesu publicznego, w tym rozumianego jako dbałość o kształtowanie przestrzeni miasta.

Zapewnieniu równowagi pomiędzy interesem prywatnym a publicznym, rozumianym jako dbałość o kształtowanie przestrzeni miasta, dla obszaru planu, w większości przypadków (dla licznej grupy terenów) ogranicza się do stwierdzenia, że 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 możliwością inwestowania. Ograniczenia możliwości wykorzystania przestrzeni, w tym skali możliwego zainwestowania, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikają głównie z ustaleń studium. W szczególności ograniczenia te wiążą się z zapewnieniem większego udziału funkcji usługowych w stosunku do mieszkaniowych, stąd nie można w pełni uwzględnić interesów prywatnych związanych z dopuszczeniem bez ograniczeń zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nowa zabudowa mieszkaniowa została dopuszczona na części terenu dotychczas usługowego, w zakresie zgodnym ze studium. Ponadto zabudowa ta może być dopuszczona w miejscu najmniej narażonym na oddziaływania hałasu komunikacyjnego, zwłaszcza od strony linii kolejowej. Inne ograniczenia 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). W ten sposób zapewnione są ogólne potrzeby interesu publicznego.

Znaczna część obszaru planu objęta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które już przesądziły o docelowym przeznaczeniu terenu. Ustalenia tych planów dla gruntów prywatnych nie zostały zmienione w sposób powodujący obniżenie wartości nieruchomości. 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 terenem 1U (teren w rejonie skrzyżowania ulic Żytniej, Rzepakowej i Kłodnickiej) zapewnione są potrzeby interesu prywatnego związane z istniejącą zabudową, przy czym jednocześnie wprowadza się ograniczenia dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej oraz regulacje zmierzające do ograniczenia niektórych funkcji usługowych uznanych za konfliktowe w stosunku do sąsiadującego Centrum Przesiadkowego „Brynów”

- dla nieruchomości prywatnych objętych terenami MW-U zapewnione są potrzeby interesu prywatnego związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych lub usługowych, przy czym jednocześnie wprowadza się ograniczenia dla zbyt swobodnego mieszania obu funkcji, ograniczając usługi uznane za uciążliwe, a tym samym dbając o korzystne warunki zamieszkania – argumentem za przyjęciem takich rozwiązań jest preferowanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej w obszarze o wysokim stopniu zapewnienia dostępu do transportu zbiorowego dla nowych mieszkańców;

- dla części nieruchomości prywatnych, które zostały objęte terenami U, nie uwzględniono tych postulatów właścicieli o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej, które wykraczały poza ustalone w studium ramy rozwoju tej formy zabudowy. Argumentem za przyjęciem takiego podejścia jest konieczność zachowania, zgodnie z przepisami, zgodności projektu planu z ustaleniami studium oraz nienaruszenie jego

ustaleń. W studium podstawowym kierunkiem rozwoju terenów w obszarze planu są w szczególności usługi, a tereny zabudowy mieszkaniowej mogą stanowić do 50% powierzchni danego obszaru.

W wyniku uwzględnienia uwag zgłoszonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu dokonano zmian w projekcie planu. Uzupełniono ustalenia planu o ustalenie obszaru zabudowy śródmiejskiej, co jest odzwierciedleniem ustaleń wcześniej przyjętych dla dotychczas obowiązującego planu miejscowego (uchwała z 2015 r. wraz ze zmianą z 2017 r.). Na terenie 1MW-U zrezygnowano z ustalenia strefy zabudowy usługowej o symbolu SZU. Dokonano nieznacznej zmiany zasięgu terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 3MW-U, poprzez jego oddalenie od ul. Rzepakowej i zbliżenie do strefy ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego oraz wydzielenie dodatkowego terenu drogi wewnętrznej KR. Głównym celem zaproponowanej zmiany jest dostosowanie zasięgu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sposób zrównoważony – taki, który nie będzie zbyt blisko ul. Rzepakowej, w śladzie której planowany jest tramwaj oraz będzie uwzględniał dystans do linii kolejowej. Planowana zabudowa mieszkaniowa na terenie 3MW-U od strony linii kolejowej ograniczona jest nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną w odległości 20 m od obszaru kolejowego (tak jak istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne Osiedla Nowy Brynów na terenie 2MW-U). W wyniku uwzględnienia uwagi zwiększono również możliwość kształtowania kondygnacji podziemnych w ramach strefy ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego. Zachowano przy tym warunki sytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii kolejowych wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym (nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych nie jest usytuowana w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru).

W wyniku zmian związanych z uwzględnieniem części uwag dokonano ponownej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko oraz postanowiono o ponowieniu procedury w zakresie opiniowania i uzgadniania ze stosownymi organami. Ocena środowiskowa wykazała, że niezależnie od ustaleń nowego planu, już występują skutki środowiskowe związane z ustaleniem zabudowy śródmiejskiej w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Natomiast w celu minimalizowania wpływu hałasu kolejowego i drogowego na tereny przyległe, w tym ze względu na rezygnację ze strefy zabudowy usługowej (SZU) na terenie 1MW-U (od strony parkingu Centrum Przesiadkowego „Brynów” przy ul. Gen. Z. Waltera-Jankego), wprowadzono w planie nowe ustalenie skierowane do inwestorów, nakazujące stosowanie rozwiązań ograniczających ponadnormatywny hałas dla budynków z funkcjami chronionymi przed hałasem lokalizowanych od strony dróg i obszaru kolejowego. Natomiast ukształtowana nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych nie wiąże się z naruszeniem norm dopuszczalnego hałasu w środowisku.

**III. Art. 1, ust. 4** (w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez):

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 doskonale rozwiniętym transportem publicznym – autobusowym i tramwajowym – 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 sąsiedztwo Centrum Przesiadkowego Park & Ride „Brynów”, w ramach którego koncentruje się przebieg linii autobusowych i tramwajowych, zapewniających połączenie z różnymi częściami miasta, oraz możliwe jest przesiadanie się z transportu indywidualnego (parkingi dla samochodów) na publiczny.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów gwarantują wyznaczone w planie tereny dróg publicznych, w których liniach rozgraniczających mogą być realizowane potrzeby ruchu pieszego i rowerowego. 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 uznaje się za obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w którego

granicach, na podstawie wysokiego stopnia wyposażenia w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną, uzupełnia się istniejącą zabudową o nowe funkcje usługowe lub 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.

#### **IV. Zgodność uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 :**

Bieżąca „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Katowice” przyjęta została uchwałą nr LXIV/1329/23 Rady Miasta Katowice z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice.

W zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazano zasadność dokończenia rozpoczętych procedur planistycznych, a także aktualizowanie planów obowiązujących dla obszarów dynamicznie rozwijających się lub mających szansę na taki rozwój.

#### **V. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:**

Uniwersalne projektowanie zgodnie z Konwencją o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzoną w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217) oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania.

W ustaleniach planu wskazano na konieczność zagospodarowania przestrzeni publicznych (terenów zieleni i dróg publicznych) w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań dla osób ze szczególnymi potrzebami, zwłaszcza osób z niepełnosprawnościami. Ustalono także zasady dla lokalizowania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustalenia projektu odpowiadają wymogom uniwersalnego projektowania. Ze względu na szczegółowość planu oraz jego przedmiot przeważająca część tych zagadnień podlegać będzie jednak działaniom na późniejszych etapach inwestowania, zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami, o których mowa jest w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2022 poz. 2240).

#### **VI. Wpływ planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy:**

Do projektu opracowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której zadaniem jest oszacowanie wydatków i dochodów do budżetu miasta Katowice wynikających z uchwalenia i realizacji ustaleń planu. Zgodnie z wynikami prognozy uchwalenie planu może przyczynić się do wzrostu wartości nieruchomości, co prowadzi do uzyskania dochodu z opłaty planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości (przy założeniu, że w ciągu 5 lat od wejścia w życie ustaleń planu nastąpi sprzedaż nieruchomości objętej wzrostem wartości). Nie przewiduje się wpływów ze sprzedaży nieruchomości gminnych oraz ze wzrostu wielkości podatku od nieruchomości. Projekt planu nie wyznacza nowych terenów dróg publicznych poza tymi, które już są wyznaczone w obowiązujących planach (skutki już występują) oraz nie wyznacza nowych terenów budowlanych, które wymagałyby rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, w stosunku do już wyznaczonych terenów pod zabudowę (skutek rozbudowy infrastruktury technicznej jest już wynikiem ustaleń obowiązujących planów miejscowych).