

UCHWAŁA

NR

RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie Alei W. Korfantego, ulicy Konduktorskiej i Telewizyjnej 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 2023 r. poz. 40), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. 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), a także w związku z uchwałą Nr XLV/1018/22 Rady Miasta Katowice z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Alei W. Korfantego, ulicy Konduktorskiej i Telewizyjnej w Katowicach

Rada Miasta Katowice

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Alei W. Korfantego, ulicy Konduktorskiej i Telewizyjnej 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 Alei W. Korfantego,
ulicy Konduktorskiej i Telewizyjnej w Katowicach**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.

1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
 - 1) Załącznik Nr 1 – Rysunek 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 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;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązująca linia zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
 - 6) strefa centralna;
 - 7) strefa usługowa;
 - 8) połączenie piesze;
 - 9) kierunek połączeń pieszych;
 - 10) trasa rowerowa;
 - 11) dominanta kompozycyjna;
 - 12) strefa ochrony konserwatorskiej;
 - 13) budynek zabytkowy objęty ochroną;
 - 14) obrys budynku kolonii Fryderyk;
 - 15) szpaler drzew;
 - 16) strefa buforowa z zielenią wysoką;
 - 17) strefa głównych wjazdów;
 - 18) granica obszaru, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 19) strefa czasowego przetwarzania odpadów;
 - 20) oznaczenia określające przeznaczenie terenu:
 - a) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - b) **U-P** – teren usług lub produkcji,
 - c) **U-PS** – teren usług lub składów i magazynów,
 - d) **U** – teren usług,
 - e) **U-ZP** – teren usług lub zieleni urządzonej,
 - f) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - g) **ZPW** – teren zieleni urządzonej wysokiej,
 - h) **KO** – teren obsługi komunikacji,
 - i) **KDG-KKS** – teren drogi głównej lub komunikacji szynowej,
 - j) **KDZ-KKS** – teren drogi zbiorczej lub komunikacji szynowej,
 - k) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - l) **KDD-KP** – teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej.
2. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne następujących elementów zagospodarowania przestrzennego wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna miasta;
 - 2) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
 - 3) granice udokumentowanych złóż węgla kamiennego:
 - a) *Rozalia*,
 - b) *Siemianowice*.
3. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne następujących elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu:
- 1) budynki w trakcie realizacji;
 - 2) zlikwidowane wyrobisko górnicze mające połączenie z powierzchnią;
 - 3) sztolnia;
 - 4) obszar dawnej płytkiej eksploatacji górniczej do głębokości 100 m p.p.t. zagrożony wystąpieniem deformacji nieciągłych powierzchni;
 - 5) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV.

§3.

1. Dla obszaru objętego granicami określonymi na rysunku planu w niniejszej uchwale określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) 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 linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) 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;
 - 13) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. **Dla obszaru objętego granicami określonymi na rysunku planu nie zachodzą przesłanki do określenia:**
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.

Ilekoć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **błękitno-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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci nieprzekraczającym 12°;
- 3) **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;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **frontowej części działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej położoną pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna działki, a elewacją frontową budynku;
- 6) **funkcjach chronionych przed hałasem** – należy przez to rozumieć funkcje objęte ochroną przed nadmiernym oddziaływaniem hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska określającymi maksymalne dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 8) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe, parkingi, jednokondygnacyjne garaże nadziemne i garaże podziemne;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – jeśli ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; jednocześnie linia ta określa wymagane położenie co najmniej 70% długości i powierzchni elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego terenów;
- 10) **pierwotnej historycznej formie** (kompozycji, pierwotnym historycznym materiale, skali) – należy przez to rozumieć, iż określenie to odnosi się do budynków lub ich części, które pochodzą z okresu budowy zgodnego z datowaniem określonym w gminnej ewidencji zabytków;
- 11) **przepisach odrębnych** – 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;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – 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 rozumieć przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć towarzyszący przeznaczeniu podstawowemu 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;
- 14) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć ciąg drzew lub drzew i krzewów, będący elementem kompozycji zespołu zabudowy, ciągu drogowego lub parku;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym, dla której w tekście planu ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 16) **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;
- 17) **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;

- 18) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły i grupy zieleni, 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;
- 19) **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.

W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** ustala się:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego kolonii Fryderyk – część 1 – SOK1a,
 - b) strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego kolonii Fryderyk – część 2 – SOK1b,
 - c) strefę ochrony konserwatorskiej zabudowy dawnych zakładów cynkowych „Silesia” – SOK2,
- 2) ochronę budynków zabytkowych oznaczonych na rysunku planu następującymi numerami:
 - a) 1, 2 i 3 – kompleks dawnej muflarni Zakładów Huty Cynku „Silesia” przy Al. Korfantego 141, 141a, 141b,
 - b) 4, 5 – Śląskie Centrum Edukacji „Oświata” wraz z halą kompresorowni Zakładów Huty Cynku „Silesia” przy Al. Korfantego 141.
- 3) obrysy budynków kolonii do odwzorowania w przypadku lokalizacji nowej zabudowy na zasadach określonych w planie oznaczone na rysunku planu numerami:
 - a) 1 – Al. Korfantego 185-187,
 - b) 2 – Al. Korfantego 181-183,
 - c) 3 – Al. Korfantego 165-167,
 - d) 4 – Al. Korfantego 161-163,
 - e) 5 – Al. Korfantego 153-155,
 - f) 6 – Al. Korfantego 149-151,
 - g) 7 – Al. Korfantego 145-147.

§6.

1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie stref ochrony konserwatorskiej **SOK1a** i **SOK1b**:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie historycznego układu urbanistycznego kolonii Fryderyk poprzez realizację nowej zabudowy z odwzorowaniem obrysów budynków kolonii, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) dla odtwarzanych brył budynków:
 - kształtowanie elewacji w nawiązaniu do pierwotnej historycznej kompozycji, skali i układu w budynkach kolonii,
 - pokrycie elewacji cegłą lub okładziną ceglana za wyjątkiem cokołów, dla których dopuszcza się dodatkowo kamień lub tynk oraz łączników i części nadbudowanych, dla których dopuszcza się dodatkowo elewacje szklane, tynkowane i pokrycie okładziną elewacyjną włóknocementową,
 - pokrycie dachów papą lub membranami dachowymi,
 - c) zachowanie zewnętrznych murów południowo-zachodniego narożnika istniejącego budynku

oznaczonego numerem 6;

- 2) przez odwzorowanie należy rozumieć odtworzenie brył budynków, przy czym dopuszcza się rozbudowę o łączniki powyżej parteru, a dla obrysu budynku oznaczonego numerem 6 dopuszcza się ponadto nadbudowę o nie więcej niż jedną kondygnację nadziemną;
 - 3) dla obrysów budynków oznaczonych numerem 1 i 2 nakaz odtworzenia bryły odnosi się do elewacji frontowych oraz elewacji bocznych na głębokości 2 m wraz z częścią zadaszenia nad nimi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
 - 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji miejsc do parkowania pojazdów we frontowej części działki,
 - b) budowy ogrodzeń z wypełnieniem przęsłami z prefabrykowanych płyt betonowych, tworzyw, blachy fałdowej.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie strefy ochrony konserwatorskiej **SOK2**:
- 1) nakaz zachowania istniejącego, historycznego układu zabudowy,
 - 2) dla nowych obiektów realizowanych w strefie obowiązek stosowania w wystroju elewacji tynków gładkich w kolorze beżowoszarym, elewacji ceglanej lub okładziny ceglanej w naturalnym kolorze ceglastym;
 - 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania pojazdów we frontowej części działki,
 - 4) zakaz budowy ogrodzeń z wypełnieniem przęsłami z prefabrykowanych płyt betonowych, tworzyw, blachy fałdowej.

§7. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony budynków, o których mowa w §5 ust. 2:

- 1) w zakresie brył budynków:
 - a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z obowiązkiem zachowania cech stylowych i elementów, o których mowa w pkt 2 oraz 3;
- 2) w zakresie elewacji:
 - a) nakaz zachowania pierwotnej historycznej kompozycji, podziałów architektonicznych oraz materiału elewacji, skali otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) zakaz realizacji dociepleń zewnętrznych dla budynków oznaczonych numerami: **1, 2, 3**, dla budynku **4** – tylko w zakresie elewacji południowo-zachodniej, dla budynku **5** – tylko w zakresie elewacji południowo-zachodniej i południowo-wschodniej,
 - c) zakaz lokalizowania zewnętrznych urządzeń technicznych, kanałów kominowych i anten satelitarnych;
- 3) w zakresie stolarki okiennej i drzwiowej:
 - a) nakaz zachowania lub odtworzenia pierwotnej historycznej formy, detalu, podziału i materiału.

§8.

1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:
 - 1) tereny stanowiące podstawowy układ systemu przyrodniczego obszaru o symbolach: **ZPW, ZP, U-ZP**, wyznaczone w celu zachowania spójności systemu przyrodniczego, zabezpieczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) zakaz lokalizacji stacji paliw oraz myjni dla pojazdów, z wyjątkiem myjni w kondygnacjach podziemnych budynków;
 - 3) lokalizację szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zapewnienie ciągłości połączeń pieszych łączących elementy publicznego układu komunikacyjnego z terenami zieleni urządzonej, ustalonych na rysunku planu za pomocą:
 - a) oznaczenia połączeń pieszych wskazującego generalną relację ich przebiegu oraz
 - b) oznaczenia kierunku połączeń pieszych wskazującego miejsce ich włączenia w poszczególne tereny;

- 5) połączenia piesze, o których mowa w pkt 4, mogą przebiegać przez przejścia bramne lub podcienia, przy czym wysokość prześwitu musi wynosić co najmniej 6 m;
 - 6) lokalizację strefy buforowej z zielenią wysoką zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla terenu **8MW-U**;
 - 7) strefy głównych wjazdów na terenach **7MW-U** oraz **9MW-U**, oznaczone na rysunku planu, w granicach których należy lokalizować główne wjazdy na te tereny dla pojazdów samochodowych, zarówno na poziomym terenie jak i do garaży podziemnych;
 - 8) możliwość lokalizacji na każdym z terenów urządzeń rekreacyjnych, a także obiektów małej architektury oraz pomników;
 - 9) możliwość realizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego wyłącznie w obszarze wskazanym na rysunku planu i na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 10) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 11) standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska dla terenów **MW-U** jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - 12) tereny **6MW-U**, **7MW-U**, **8MW-U** i **9MW-U** jako tereny zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 13) zakaz lokalizacji na dachach urządzeń łączności publicznej przekraczających wysokość stanowiącą 1/3 wysokości budynku, na którym mają być zrealizowane;
 - 14) nakaz uwzględnienia występowania w obszarze planu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 15) zakaz lokalizacji usług polegających na prowadzeniu działalności w zakresie zbierania i przetwarzania odpadów;
 - 16) dopuszcza się przetwarzanie poza instalacjami i urządzeniami 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.
2. W zakresie **zasad ochrony środowiska** dla obszaru położonego w **strefie czasowego przetwarzania odpadów** wskazanej na rysunku planu:
- 1) w celu realizacji ustaleń planu dla poszczególnych terenów nakazuje się przywrócenie im wartości użytkowych i osiągnięcie norm w zakresie dopuszczalnych zawartości w glebie i ziemi substancji powodujących ryzyko szczególnie istotne dla ochrony powierzchni ziemi, ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - 2) dla osiągnięcia celów ustalonych w pkt 1 dopuszcza się przetwarzanie odpadów znajdujących się w tej strefie na dzień uchwalenia planu, zdeponowanych w wyniku działalności przemysłowej, przy spełnieniu wymagań bezpieczeństwa dla zdrowia i życia ludzi oraz stanu środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

§9.

1. Jeśli jest to zgodne z pozostałymi ustaleniami planu, w tym zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się możliwość nadbudowy i rozbudowy o elementy takie jak: wejścia do budynku, zadaszenia, windy, docieplenia oraz związanej z wymogami bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, a także przystosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych dla istniejącej zabudowy:
 - 1) na działkach budowlanych, na których w dniu wejścia w życie ustaleń planu przekroczone są ustalone planem wskaźniki: maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
 - 2) wyższej niż ustalona planem maksymalna wysokość zabudowy;
 - 3) o funkcji niezgodnej z ustalonymi planem przeznaczeniami terenu.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki dla nadbudowy i rozbudowy, o której mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość budynku: 0,5 m wyższa niż określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: o 0,05 wyższy niż określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: o 0,15 wyższy niż określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu.
3. Jeśli jest to zgodne z pozostałymi ustaleniami planu, w tym zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się dla zabudowy istniejącej możliwość przekroczenia obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m dla realizacji balkonów, wykuszy, schodów i wejść do budynków, gzymsów i innych elementów wystroju architektonicznego elewacji oraz dociepleń.

§10.

1. Ustala się **obszar przestrzeni publicznej** składający się z:
 - 1) terenu zieleni urządzonej wysokiej **1ZPW**;
 - 2) terenu obsługi komunikacji **1KO**;
 - 3) terenu drogi głównej lub komunikacji szynowej **1KDG-KKS**;
 - 4) terenu drogi zbiorczej lub komunikacji szynowej **1KDZ-KKS**;
 - 5) terenów drogi lokalnej **KDL**;
 - 6) terenu drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej **1KDD-KP**.
2. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**, o której mowa w ust. 1, ustala się nakazy:
 - 1) wyposażenia w obiekty i urządzenia ułatwiające poruszanie się osobom z niepełnosprawnościami, w szczególności: pochylnie, nawierzchnie fakturowe;
 - 2) przesłonięcia kubaturowych wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej pergolami umożliwiającymi nasadzenia roślin poprawiających estetykę przestrzeni.
3. W zakresie **zasad umieszczania w przestrzeni publicznej zieleni** ustala się lokalizację szpalerów drzew z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca sadzenia, ilości i rozstawu drzew.
4. Pozostałe zasady w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów określonymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§11.

1. W granicach obszaru objętego planem występują następujące **udokumentowane złoża węgla kamiennego podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych**:
 - 1) *Rozalia*;
 - 2) *Siemianowice*.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują **obszary i tereny górnicze**.
3. Dla każdej inwestycji budowlanej w obszarze objętym planem należy uwzględnić **aktualne uwarunkowania geologiczno-górnice**. Jest to teren po działalności górniczej.
4. W obszarze objętym planem występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznych związane z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°÷110°.

§13.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną obszaru poprzez układ dróg i ciągów publicznych, na który składają się tereny:
 - a) drogi głównej lub komunikacji szynowej **KDG-KKS**;
 - b) drogi zbiorczej lub komunikacji szynowej **KDZ-KKS**;
 - c) drogi lokalnej **KDL**;
 - d) drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej **KDD-KP**.
 - 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez tereny
 - a) drogi głównej lub komunikacji szynowej **1KDG-KKS** – ul. Telewizyjna,
 - b) drogi zbiorczej lub komunikacji szynowej **1KDZ-KKS** – Al. Korfantego,
 - c) dróg lokalnych **1KDL-3KDL** – ul. Konduktorska i projektowane;
 - 3) dopuszczenie rozbudowy układu ustalonego w planie o dodatkowe elementy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów określonymi rozdziale 3 niniejszej uchwały.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów z zachowaniem następujących zasad:
 - a) zachowanie wskaźników:
 - minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług administracyjno-biurowych,
 - minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 1000 m²,
 - minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m²,
 - minimum 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej dla wielofunkcyjnych centrów handlowo-usługowych z usługami rozrywki i rekreacji,
 - minimum 2 miejsca postojowe na 10 miejsc siedzących dla kin, teatrów, multipleksów,
 - minimum 4 miejsca postojowe na 1 gabinet w przychodniach,
 - minimum 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług pozostałych kategorii,
 - minimum 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - b) w przypadku wyznaczenia miejsc, o których mowa w lit. a w liczbie większej niż 20, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc przeznaczają się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) wyznaczenie ogólnodostępnych miejsc do parkowania pojazdów w liczbie stanowiącej nie mniej niż 10% liczby obliczonej na podstawie lit. a,
 - d) z uwagi na potrzeby ochrony krajobrazu kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego wskaźniki wymienione w lit. a nie obowiązują dla inwestycji realizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej SOK2 oraz terenu **1ZP**.
3. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji rowerowej** ustala się:
 - 1) połączenia rowerowe obejmujące:
 - 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 dodatkowe elementy na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń;
 - 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów z zachowaniem wskaźników:
 - minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

- minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług administracyjno-biurowych,
 - minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży dla handlu,
 - minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej dla wielofunkcyjnych centrów handlowo-usługowych z usługami rozrywki i rekreacji,
 - minimum 0,2 miejsca na 10 miejsc siedzących dla kin, teatrów, multipleksów,
 - minimum 0,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług pozostałych kategorii;
- 4) stojaki na rowery nakazuje się ustawiać w łatwo dostępnych, oświetlonych i dobrze widocznych miejscach w pobliżu wejść do budynków lub na rogach ulic;
 - 5) poza wyznaczonymi strefami ochrony konserwatorskiej, w przypadku gdy liczba miejsc do parkowania rowerów przekracza 10, nakazuje się zadasyć co najmniej połowę z nich;
 - 6) nakazuje się zachować odległość miejsc dla rowerów od głównego wejścia do budynku lub lokalu użytkowego zlokalizowanego w parterze, nie więcej niż 50,0 m;
 - 7) nakazuje się ustawiać stojaki rowerowe w takiej odległości od lica ścian i innych przeszkód oraz od siebie, aby umożliwić swobodne wstawianie i wyciąganie rowerów;
 - 8) dopuszcza się realizację nie więcej niż 50% liczby miejsc wyliczonych w związku z pkt 3 w wbudowanych parkingach lub parkingach podziemnych.

§14.

1. W zakresie ogólnych **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 podstawowego terenu;
 - 5) następujące zasady lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych:
 - a) na terenach **ZPW, ZP** wyłącznie mikroinstalacje do zasilania oświetlenia, montowane na latarniach i innych elementach małej architektury,
 - b) na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń innych niż wolnostojące,
 - c) na terenach **1MW-U, 2MW-U i 5MW-U** dla budynków realizowanych w obowiązującej linii zabudowy od strony terenu **1KDZ-KKS** oraz w strefie ochrony konserwatorskiej **SOK2** urządzenia fotowoltaiczne należy sytuować jako niewidoczne z Al. Korfantego, równoległe do połaci dachu, w uporządkowanym układzie,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 1U-PS, 1U**;
 - 6) następujące zasady lokalizacji turbin wiatrowych:
 - a) dopuszcza się wyłącznie lokalizację turbin o pionowej osi obrotu, o mocy nieprzekraczającej 20 kW,
 - b) urządzenia należy lokalizować wyłącznie na budynkach wyższych niż 3 kondygnacje, pełniących funkcje zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - c) wysokość urządzenia nie może przekraczać 1/3 wysokości budynku, na którym się znajduje,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych w strefie ochrony konserwatorskiej,
 - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych na elewacjach frontowych budynków.
2. 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.
3. 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 za wyjątkiem biogazu;
 - 3) zakaz lokalizacji skrzynek złączy kablowych naściennych na elewacjach budynków objętych ochroną w planie.
4. **W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:**
- 1) stosowanie systemów grzewczych opartych o rozbudowywaną zdalaczną 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 za wyjątkiem biogazu.
5. **W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:**
- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowniczej, rozbudowywanej stosownie do potrzeb;
 - 2) zakaz lokalizacji skrzynek gazowych naściennych na elewacjach budynków objętych ochroną w planie.
6. **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.
7. **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.
8. **W zakresie telekomunikacji i teletechniki** ustala się użytkowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością jej przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń.
9. **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.
- §15. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:
- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW-U, U-P, U-PS, U, U-ZP**;
 - 2) 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP, ZPW, KO, KDG-KKS, KDZ-KKS, KDL, KDD-KP**.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu** **lub różnych zasadach zagospodarowania**

- §16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U, 2MW-U, 5MW-U oraz 6MW-U** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- usługi z wykluczeniem usług handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego;
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - komunikacja piesza
 - komunikacja rowerowa,
 - obsługa komunikacji,
 - zieleń,
 - infrastruktura techniczna z wyłączeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
- 2) w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, ładu przestrzennego i zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - e) maksymalną wysokość budynków, z zastrzeżeniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalonych w Rozdziale 2:
 - **1MW-U**: 6 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 24 m,
 - **2MW-U** i **5MW-U**: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m,
 - **6MW-U**: 4 kondygnacje i nie więcej niż 16 m w strefie ochrony konserwatorskiej, 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 24 m poza strefą,
 - f) na terenach **1MW-U** i **6MW-U** dla budynków realizowanych w obowiązującej linii zabudowy od strony terenu **1KDZ-KKS** ustala się obowiązek przeznaczenia 40% parterów na cele usługowe, z wejściami od strony tej ulicy,
 - g) maksymalną wysokość budowli: 6 m,
 - h) geometrię dachów budynków: dachy płaskie lub dwuspadowe.

§17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MW-U** oraz **4MW-U** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - usługi z wykluczeniem usług handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - komunikacja piesza
 - komunikacja rowerowa,
 - obsługa komunikacji,
 - zieleń,
 - infrastruktura techniczna z wyłączeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
- 2) w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, ładu przestrzennego i zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,

- e) maksymalną wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. f:
 - dla terenu **3MW-U**: 6 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 24 m,
 - dla terenu **4MW-U**: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16 m
- f) na terenach dopuszcza się lokalizację dominant architektonicznych na następujących zasadach:
 - maksymalna wysokość dominanty na terenie **3MW-U**: 8 kondygnacji, nie więcej niż 32 m,
 - maksymalna wysokość dominanty na terenie **4MW-U**: 6 kondygnacji, nie więcej niż 24 m,
 - powierzchnia dominant nie może stanowić więcej niż 20% maksymalnego udziału powierzchni zabudowy określonego w lit. a;
- g) maksymalną wysokość budowli: 6 m,
- h) geometrię dachów budynków: dachy płaskie.

§18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **7MW-U** i **8MW-U** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - usługi z wykluczeniem usług handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - komunikacja piesza
 - komunikacja rowerowa,
 - obsługa komunikacji,
 - zieleń,
 - infrastruktura techniczna z wyłączeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
- 2) w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, ładu przestrzennego i zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla **7MW-U**: 3,
 - dla **8MW-U**: 2,5;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 8 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 35 m,
 - f) maksymalną wysokość budowli: 6 m,
 - g) geometrię dachów budynków: dachy płaskie lub skośne o nachyleniu połaci dachowych nieprzekraczającym 45%;
 - h) wyznaczoną na rysunku planu strefę buforową z zielenią wysoką na terenie **8MW-U**, w granicach której:
 - nakazuje się urządzenie co najmniej 70% powierzchni strefy jako zieleni izolacyjnej,
 - zakazuje się lokalizacji funkcji chronionych przed hałasem.
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1 000 m²;

§19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **9MW-U** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - usługi,

- b) przeznaczenie uzupełniające:
- komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - komunikacja piesza
 - komunikacja rowerowa,
 - obsługa komunikacji,
 - zieleni,
 - infrastruktura techniczna z wyłączeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
- 2) w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, ładu przestrzennego i zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) handel wielkopowierzchniowy dopuszcza się wyłącznie jako wbudowany w obiekty usługowe lub wielofunkcyjne z zastrzeżeniem, że powierzchnia całkowita usług handlu nie może przekroczyć 25% powierzchni całkowitej budynku oraz że powierzchnia sprzedaży pojedynczego sklepu nie może przekroczyć 2 000 m²,
- b) zaplecza obiektów handlowych, o których mowa w lit. a nakazuje się wizualnie odseparować od przestrzeni o charakterze publicznym oraz funkcji mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65,
- d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2,
- e) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 3,5,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%,
- g) maksymalną wysokość budynków, z zastrzeżeniem lit. h oraz i: 8 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 32 m,
- h) dopuszcza się lokalizację dominant architektonicznych o wysokości maksymalnie 10 kondygnacji i 40 m, na nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy realizowanego budynku,
- i) dopuszcza się lokalizację dominant kompozycyjnych w miejscach wskazanych na rysunku planu na następujących zasadach:
- maksymalna wysokość dominanty: 70 m,
 - maksymalna powierzchnia całkowita każdej z kondygnacji w ramach dominanty: 1 000 m²,
- j) maksymalną wysokość budowli: 16 m,
- k) geometrię dachów budynków: dachy płaskie lub skośne o nachyleniu połaci dachowych nieprzekraczającym 45%;
- l) w przypadku dachów płaskich co najmniej 20% ich powierzchni należy urządzić jako dach zielony;
- m) obowiązująca linia zabudowy w tym terenie określa obowiązkowe położenie elewacji parteru budynku przeznaczenia podstawowego;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 3 000 m².

§20. Dla terenu usług lub produkcji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
- usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - produkcja z wykluczeniem elektrowni wiatrowej;
- b) przeznaczenie uzupełniające:
- komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - komunikacja piesza
 - komunikacja rowerowa,
 - obsługa komunikacji,
 - zieleni,

- infrastruktura techniczna z wyłączeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
- 2) w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, ładu przestrzennego i zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - f) maksymalną wysokość budynków: 6 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 24 m, z zastrzeżeniem lit. g,
 - g) dla budynków realizowanych w obowiązującej linii zabudowy od strony terenu **1KDZ-KKS** ustala się obowiązek ukształtowania elewacji frontowej o górnej krawędzi położonej na maksymalnej wysokości 14 m, z nakazem wycofania wyższych części budynku o co najmniej 2,5 m od tej linii,
 - h) maksymalną wysokość budowli: 16 m,
 - i) geometrię dachów budynków: dachy płaskie, a na co najmniej 50% ich powierzchni dach zielony;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1 000 m².

§21. Dla terenu usług lub składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-PS** i **2U-PS** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - składy i magazyny;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - komunikacja piesza
 - komunikacja rowerowa,
 - obsługa komunikacji,
 - zieleni,
 - infrastruktura techniczna z wyłączeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
- 2) w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, ładu przestrzennego i zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji funkcji chronionych przed hałasem,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,5,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - f) maksymalną wysokość budynków: 8 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 32 m,
 - g) maksymalną wysokość budowli: 16 m,
 - h) geometrię dachów budynków: dachy płaskie, a na co najmniej 50% ich powierzchni dach zielony;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1 000 m².

§22. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, **3U**, **4U** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - komunikacja piesza
 - komunikacja rowerowa,
 - obsługa komunikacji,
 - zieleń,
 - infrastruktura techniczna z wyłączeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
- 2) w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, ładu przestrzennego i zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie **4U** zakaz lokalizacji funkcji chronionych przed hałasem,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - **1U**: 0,5,
 - **2U**: 0,5,
 - **3U**: 0,8
 - **4U**: 0,5
 - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:
 - **1U**: 1,2,
 - **2U**: 1,2,
 - **3U**: 2,3,
 - **4U**: 2,5
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - **1U**: 45%,
 - **2U**: 10%,
 - **3U**: 10%,
 - **4U**: 45%;
 - f) maksymalną wysokość budynków:
 - **1U**: 6 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 24 m z zastrzeżeniem lit. g,
 - **2U**: 3 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 12 m,
 - **3U**: 3 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 16 m,
 - **4U**: 8 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 32 m;
 - g) na terenie **1U** dla budynków realizowanych w obowiązującej linii zabudowy od strony terenu **1KDZ-KKS** ustala się obowiązek ukształtowania elewacji frontowej o górnej krawędzi położonej na maksymalnej wysokości 14 m, z nakazem wycofania wyższych części budynku o co najmniej 2,5 m od tej linii,
 - h) maksymalną wysokość budowli: 6 m,
 - i) geometrię dachów budynków: dachy płaskie, a na co najmniej 50% ich powierzchni dach zielony, przy czym wymóg ten nie dotyczy budynków zabytkowych objętych ochroną.

§23.

1. Dla terenu usług lub zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-ZP** ustala się:
 - 1) W zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - usługi,

- zieleń urządzona,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - komunikacja piesza
 - komunikacja rowerowa,
 - obsługa komunikacji,
 - zieleń,
 - infrastruktura techniczna z wyłączeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
- 2) w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, ładu przestrzennego i zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych o funkcji komunikacyjnej i parkingowej,
 - b) podziemne parkingi realizowane w granicach terenu mogą być wykorzystane do bilansowania liczby miejsc postojowych dla inwestycji na terenie **9MW-U**,
 - c) obowiązek kształtowania zagospodarowania z uwzględnieniem elementów błękitno-zielonej infrastruktury,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - e) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 10%,
 - h) maksymalną wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m,
 - i) maksymalną wysokość budowli: 16 m,
 - j) geometrię dachów budynków: dachy płaskie lub krzywoliniowe.

§24.

1. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zieleń urządzona,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi,
 - komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - komunikacja piesza,
 - komunikacja rowerowa,
 - obsługa komunikacji,
 - zieleń,
 - infrastruktura techniczna z wyłączeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
 - 2) w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, ładu przestrzennego i zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) usługi, o których mowa w pkt 1 lit. b tiret pierwsze, dopuszcza się wyłącznie w granicach wyznaczonej na rysunku strefy centralnej i strefy usługowej,
 - b) we wskazanej na rysunku strefie centralnej nakaz urządzenia placu o formie podkreślającej centrum założenia urbanistycznego,
 - c) obowiązek kształtowania zagospodarowania z uwzględnieniem elementów błękitno-zielonej infrastruktury,
 - d) zakaz realizacji naziemnych miejsc do parkowania,
 - e) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych o funkcji komunikacyjnej i parkingowej w granicach wyznaczonej strefy centralnej,

- f) podziemne parkingi realizowane w granicach strefy centralnej mogą być wykorzystane do bilansowania liczby miejsc postojowych dla inwestycji na terenie **9MW-U**,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
- h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- i) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
- j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 70%,
- k) maksymalną wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 6 m,
- l) maksymalną wysokość budowli: 6 m za wyjątkiem świetlików i wież widokowych, dla których dopuszcza się wysokość do 30 m;
- m) geometrię dachów budynków: dachy płaskie lub krzywoliniowe,
- n) w przypadku dachów płaskich co najmniej 20% ich powierzchni należy urządzić jako dach zielony.

§25.

1. Dla terenów zieleni urządzonej wysokiej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZPW, 2ZPW, 3ZPW, 4ZPW i 5ZPW** ustala się:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej wysoka,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - komunikacja piesza
 - komunikacja rowerowa,
 - infrastruktura techniczna z wyłączeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
 - 2) w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, ładu przestrzennego i zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) przeznaczenie podstawowe terenu należy realizować w formie zieleni izolacyjnej,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów **1ZPW i 2ZPW**: 95%,
 - dla terenów **3ZPW, 4ZPW i 5ZPW**: 70%,
 - d) maksymalną wysokość budowli: 6 m.

§26. Dla terenu obsługi komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KO** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi,
 - komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - komunikacja piesza
 - komunikacja rowerowa,
 - infrastruktura techniczna z wyłączeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
- 2) w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, ładu przestrzennego i zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązek kształtowania zagospodarowania z uwzględnieniem elementów błękitno-zielonej infrastruktury,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,

- c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,4,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%,
- f) maksymalną wysokość budynków: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m,
- g) maksymalną wysokość budowli: 16 m,
- h) geometrię dachów budynków: dachy płaskie.

§27.

1. Dla terenu drogi głównej lub komunikacji szynowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG-KKS** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) droga główna,
 - b) komunikacja szynowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Ustala się szerokość terenu drogi, o której mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu i ładu przestrzennego ustala się dla terenu, o którym mowa w ust. 1, maksymalną wysokość budowli: 16 m.

§28.

1. Dla terenu drogi zbiorczej lub komunikacji szynowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ-KKS** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) droga zbiorcza
 - b) komunikacja szynowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Ustala się szerokość terenu drogi, o której mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu i ładu przestrzennego ustala się dla terenu, o którym mowa w ust. 1, maksymalną wysokość budowli: 16 m.

§29.

1. Dla terenów dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga lokalna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Ustala się szerokość terenów dróg, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu i ładu przestrzennego ustala się dla terenów, o którym mowa w ust. 1, maksymalną wysokość budowli: 16 m.

§30.

1. Dla terenu drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD-KP**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) droga dojazdowa,
- b) ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzone,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Ustala się szerokość terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu i ładu przestrzennego ustala się dla terenu, o którym mowa w ust. 1, maksymalną wysokość budowli: 6 m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§31.

Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

§32.

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

PROJEKT

*projekt planu – maj 2024
wyłożenie do publicznego wglądu*

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Katowice
z dnia 2024 r.

PROJEKT

*projekt planu – maj 2024
wyłożenie do publicznego wglądu*

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miasta Katowice
z dnia 2024 r.

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

PROJEKT

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miasta Katowice
z dnia 2024 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, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustala co następuje:

1. Wskazuje się następujące zapisane w planie inwestycje należące do zadań własnych gminy:
 - 1) wykup gruntów przewidzianych na cele realizacji zadań własnych gminy związanych z komunikacją:
 - a) poszerzenie Al. W. Korfantego (1KDZ-KKS),
 - b) poszerzenie ul. Telewizyjnej (1KDG-KKS),
 - c) nowe połączenia komunikacyjne (1KDL, 2KDL),
 - d) przebudowa skrzyżowania ul. Konduktorskiej z Al. W. Korfantego (3KDL)
 - 2) realizacja inwestycji – budowa połączeń komunikacyjnych w zakresie wskazanym w pkt 1.
2. Inwestycje 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.
3. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

*projekt planu – maj 2024
wyłożenie do publicznego wglądu*

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miasta Katowice
z dnia 2024 r.

PROJEKT

Uzasadnienie

TEKST WYRÓŻNIONY KOLOREM SZARYM BĘDZIE PODLEGAŁ AKTUALIZACJI W TOKU DALSZEJ PROCEDURY PLANISTYCZNEJ

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XLV/1018/22 Rady Miasta Katowice z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie **przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Alei W. Korfantego, ulicy Konduktorskiej i Telewizyjnej w Katowicach**. Celem opracowania planu miejscowego jest stworzenie warunków do wielowymiarowej odnowy i trwałego ożywienia społeczno-gospodarczego obszaru, rozwoju wielofunkcyjnego zagospodarowania terenów poprzemysłowych wraz z ich otoczeniem, w oparciu o zaktualizowane kierunki polityki przestrzennej.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 66 ha w dzielnicy Wełnowiec-Józefowiec, ograniczony od północy ulicą Telewizyjną, od wschodu granicą administracyjną z miastem Siemianowice Śląskie, od południa ulicą Konduktorską i od strony zachodniej Aleją W. Korfantego. Na obszarze objętym projektem dominują tereny usługowe i nieużytki będące pozostałością po dawnym przemyśle. W północnej części obszaru występują tereny zadrzewień. Zlokalizowana wzdłuż ulicy Konduktorskiej i Alei W. Korfantego zabudowa jest zróżnicowana pod względem funkcji i formy – część stanowią także budynki mieszkalne (dawne domy robotnicze).

W stosunku do rozległych terenów po przemyśle obowiązujący *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Al. Korfantego-Konduktorska w Katowicach*, przyjęty uchwałą nr LXIII/1482/06 Rady Miasta Katowice z dnia 31 lipca 2006 r., ustala przeznaczenie zasadniczo produkcyjne i produkcyjno-usługowe. Na podstawie uchwały z 2022 r. część terenu objętego projektem w rejonie Alei W. Korfantego 179a uzyskała przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i rozpoczęła się tam budowa osiedla Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Katowicach.

Obszar objęty planem jest zlokalizowany przy północnej części Alei W. Korfantego stanowiącej główną oś krystalizującą układ urbanistyczny północnej części Katowic oraz jeden z głównych ciągów szynowej komunikacji zbiorowej, wzdłuż którego w ostatnich latach następuje intensywny rozwój miasta.

O rozpoczęciu przekształceń terenu poprzemysłowego w wielofunkcyjny obszar miejski mówi już „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Katowice” – II edycja uchwalone w 2012 r. Zmiana tego studium przyjęta uchwałą nr LXIV/1330/23 Rady Miasta Katowice z dnia 25 maja 2023 r. doprecyzowała kierunki i możliwości dla obszaru, z uwzględnieniem zmieniającej się struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. „Studium...” określiło precyzyjne warunki dla kształtowania nowej tkanki urbanistycznej o cechach śródmiejskich w przestrzeni po zlikwidowanych Zakładach Metalurgicznych „Silesia”, po przywróceniu zanieczyszczonym gruntom wartości użytkowych.

Główne założenia projektu planu to:

- A. **umożliwienie rozwoju przestrzennego miasta** na terenach przekształconych w przeszłości przez człowieka (tzw. brownfields), o dogodnym położeniu w strukturze przestrzennej miasta i aglomeracji, również pod kątem komunikacji zbiorowej,
- B. wyznaczenie ram i wytycznych dla nowej zabudowy, mających odpowiedzieć na wyzwania związane ze **zmianami klimatu, potrzebami kształtowania odpornych i zrównoważonych miast**; obejmują one dostosowanie funkcji, parametrów i wskaźników zabudowy do tworzenia zwartych osiedli o zróżnicowanym programie funkcjonalnym i przestrzennym, które zminimalizują transportochłonność miasta (tj. potrzeby przemieszczania się mieszkańców w celu załatwienia codziennych potrzeb),
- C. weryfikacja obowiązujących zasad ochrony konserwatorskiej budynków przy Al. Korfantego z uwagi na stan techniczny poszczególnych obiektów i **zaktualizowane uwarunkowania formalne**.

I. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnione w następujący sposób:

- art. 1, ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych:

Krajobraz obszaru objętego planem jest zróżnicowany: zespoły zabudowy biurowej, kolonia mieszkalna dawnej huty, przedsiębiorstwa. Powierzchniowo teren zdominowany jest jednak przez rozległe obszary poprzemysłowe, obecnie porośnięte roślinnością ruderalną – taką, która porasta nieużytki, tereny zdegradowane przez człowieka.

Wobec planowanych przekształceń terenu po zakładach metalurgicznych planem objęto także sąsiedztwo, które w perspektywie czasu skorzysta na rozwoju wielofunkcyjnej tkanki miejskiej.

Zgodnie z dyspozycją „Studium...” – II edycja (ze zmianą) na obszarze objętym planem zapewniono ukształtowanie:

- a. czytelnej, funkcjonalnej i zrównoważonej struktury przestrzennej za pomocą:
 - wprowadzenia układu terenów wraz z siecią powiązań: zieleni urządzonej podkreślającej centralną część nowego założenia urbanistycznego, dróg publicznych oraz połączeń pieszych wyznaczonych w lokalizacjach kluczowych dla uzyskania układu urbanistycznego o cechach właściwych dla przestrzeni miejskich,
 - wyznaczenia systemu dróg publicznych w powiązaniu z sąsiedztwem, w tym umożliwienie rozbudowy Al. Korfantego,
 - zróżnicowanie dopuszczonych intensywności, wysokości zabudowy i maksymalnych powierzchni handlu w zależności od położenia obszaru w strukturze przestrzennej oraz przyszłych warunków obsługi komunikacyjnej: nacisk na dostępność komunikacji zbiorowej („Studium...” – II edycja ustala wskaźniki i parametry bazowe oraz dopuszcza tworzenie budynków o charakterze dominant),
 - ustalenie linii zabudowy na styku Al. Korfantego i nowej zabudowy w południowej części planu w celu świadomego kształtowania powiązań z miastem,
 - wprowadzenie stref głównych wjazdów i precyzyjnych ustaleń dla zapleczy obiektów usługowych i handlowych,
- b. odpowiednią powierzchnię funkcjonalnie zagospodarowanych terenów zieleni poprzez:
 - wprowadzenie terenów zieleni urządzonej i zieleni urządzonej z usługami w przestrzeni centralnej nowego założenia mieszkaniowo-usługowego,
 - wprowadzenie w terenach zieleni możliwości realizacji nieznacznych gabarytowo budynków usługowych (strefa centralna, strefa usługowa) komplementarnych do funkcji rekreacyjnej, wypoczynkowej i kulturalnej przestrzeni o cechach publicznych,
- c. upowszechnienie zrównoważonych i przyjaznych dla środowiska rozwiązań z zakresu inżynierii środowiska w formie:
 - umożliwienia realizacji zabudowy na tzw. brownfields – czyli ponownego wykorzystania terenów poprzemysłowych,
 - wprowadzenie obowiązku stosowania rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, co prowadzić będzie do zwiększenia retencji wód opadowych i roztopowych na miejscu,
 - umożliwienia stosowania nowoczesnych rozwiązań dla zaopatrzenia w energię, w tym systemów fotowoltaicznych i urządzeń wykorzystujących energię wiatru dostosowanych do skali i funkcji nowej zabudowy.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody – najbliższe z nich znajdują się na terenie gmin sąsiednich. Brak jest także chronionych gruntów rolnych i leśnych.

Tereny czynne przyrodniczo położone w granicach przedmiotowego obszaru oraz w bezpośrednim sąsiedztwie mają raczej charakter miejski: parki, skwery, ogrody, obszary zadrzewione towarzyszące innym funkcjom.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono rozpoznane obszary zadrzewień i zieleni mającej wpływ na jakość środowiska i zamieszkania. Objęto je ochroną w formie ustalenia przeznaczeń terenu na cele zieleni urządzonej wysokiej. Dotyczy to w szczególności terenu przy ul. Telewizyjnej, gdzie intensywne zadrzewienia stanowią bufor pomiędzy osiedlem w Siemianowicach Śląskich a terenami usługowymi w Katowicach. Teren ten stanowi również lokalny korytarz migracyjny zwierząt pomiędzy Laskiem Alfreda a użytkami zielonymi w Siemianowicach. Do tej pory nie zakładano jego zachowania w obowiązujących aktach planowania przestrzennego.

Rozwiązania w zakresie gospodarowania wodami nabierają znaczenia w kontekście kształtowania istotnych powierzchniowo nowych kompleksów zabudowy na nieużytkach przemysłowych. Wobec wyzwań związanych ze zmianami klimatu w projekcie ustalono obowiązek kształtowania terenów zieleni z wykorzystaniem elementów błękitno-zielonej infrastruktury. Wprowadzono także zasady realizacji zieleni w pasie drogowym nowo realizowanej ulicy.

Mając na uwadze zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uznaje się zawarte w nim zapisy za wystarczające dla maksymalizowania lokalnej retencji wód opadowych i roztopowych.

Szczegółową ocenę projektu planu pod kątem jego oddziaływania na środowisko zawiera prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona zgodnie z przepisami ustawy 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.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obszar objęty planem charakteryzuje się cechami autentycznego krajobrazu kulturowego dawnej osady robotniczej. Rozległe obszary zdegradowane w przeszłości zabudowane były obiektami zakładów metalurgicznych. Wzdłuż Al. Korfantego zachowały się budynki produkcyjne (częściowo adaptowane do współczesnych funkcji) oraz mieszkalne – w przeszłości dla pracowników huty. Mimo częściowego przekształcenia tego terenu (kompleks biurowy GPP Business Park przy ul. Konduktorskiej) do dziś widoczne jest przestrzenne wyodrębnienie obszaru dawnej huty cynku Hohenlohe od otaczającego go miasta.

W gminnej ewidencji zabytków miasta Katowice uwzględnione zostały następujące obiekty zlokalizowane przy Al. Korfantego:

- Śląskie Centrum Edukacji „Oświata” wraz z halą kompresorowni dawnych zakładów metalurgicznych "Silesia" (bud. 1903),
- kompleks dawnej muflarni ZM „Silesia” (bud. 1911).

W trakcie prowadzenia prac nad projektem planu na podstawie stanowisk Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z gminnej ewidencji skreślone zostały budynki mieszkalne:

- *familoki* dawnej huty – *Kolonia Fryderyk* – Al. Korfantego 149-167 (bud. II poł. XIX w.)
- budynki przy Al. Korfantego 181/183, 185/187, 189.

Powodem podjęcia tych decyzji był pogarszający się stan techniczny budynków mieszkalnych, liczne przebudowy i wyburzenia, jakie miały w nich miejsce. Przekształcenia te z biegiem lat doprowadziły do utraty wartości urbanistycznych i architektonicznych zespołu zabudowy. Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi do projektu planu miejscowego wprowadzono zapisy chroniące układ urbanistyczny kolonii. Nowe budynki powstające w tym rejonie będą jej częściowym odwzorowaniem.

Pozostałe zabytki objęto ochroną indywidualną oraz wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej mającą na celu ochronę ich kontekstu urbanistycznego. Należy jednak nadmienić, iż w związku ze zmianami związanymi z ochroną krajobrazu w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przedmiotowym projekcie planu miejscowego brak jest możliwości zawarcia kompleksowych zasad dla reklam, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń, które mają istotne przełożenie na jakość przestrzeni zurbanizowanej.

Nie stwierdzono występowania na obszarze dóbr kultury współczesnej.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

W przedmiotowym projekcie planu miejscowego szczególnie istotnym aspektem są uwarunkowania wynikające z zanieczyszczeń gruntu, które stanowią pozostałość po działalności przemysłowej zakładów metalurgicznych. Na podstawie obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska władający terenem wykonał analizy, które miały na celu ustalenie stopnia zanieczyszczenia i właściwej metody przywrócenia gruntom wartości użytkowej. Rekultywacja techniczna została w znacznej części wykonana, a dalsze prace mają doprowadzić do przygotowania terenu dla działań inwestycyjnych, w tym możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W odniesieniu do terenu dawnych zakładów Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach przeprowadził postępowanie administracyjne w kierunku określenia konieczności remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi (zgodnie z art. 3 pkt 5a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska). W decyzji z grudnia 2018 r. uznano, że obszar ten nie wymaga remediacji, natomiast znajdują się na nim grunty nasypowe, które powinny zostać usunięte lub przetworzone zgodnie z ustawą o odpadach. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiono przetwarzanie odpadów w tym zakresie przedmiotowym oraz terenowym – wyznaczona na rysunku strefa, w której nakazano przetworzenie odpadów, pokrywa się z terenem objętym postępowaniem RDOŚ. Projekt oraz prognoza jego oddziaływania na środowisko również podlegają opiniowaniu przez organy właściwe w zakresie ochrony środowiska.

Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami projektu planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia projektu planu wraz z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska zabezpieczą obszar przed potencjalnie kolizyjnym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenów. Przetwarzanie odpadów następować będzie po uzyskaniu przez podmioty decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz zezwoleń na przetwarzanie odpadów, uregulowanych szczegółowo w ustawach.

Przy opracowywaniu projektu uwzględniono opracowania dot. akustyki oraz aktualne przepisy Prawa ochrony środowiska dotyczące standardów akustycznych dla poszczególnych typów terenów chronionych przed hałasem. W zasięgu oddziaływania hałasu ze źródeł komunikacyjnych znajdują się tereny w tzw. pierwszej linii zabudowy od Al. Korfantego oraz ul. Konduktorskiej. Również ul. Telewizyjna stanowi źródło uciążliwości akustycznej. Źródłem hałasu jest przede wszystkim ruch samochodowy, w mniejszym stopniu torowisko tramwajowe. Zgodnie z ustaleniami „Studium...” – II edycja dla terenów objętych planem przyjęto normy jak dla zabudowy śródmiejskiej, a dla części terenów ustalono zakaz realizacji funkcji chronionych przed hałasem.

Potrzeby osób z niepełnosprawnościami związane z przemieszczaniem się zostały zabezpieczone poprzez nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do ich potrzeb, w tym wyposażenie w obiekty i urządzenia ułatwiające poruszanie się, w szczególności pochylnie i nawierzchnie fakturowe. Wraz z wymogami wprowadzonymi ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami ustalenia planu zapewnią realizację zagospodarowania zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego. Ustalono także wskaźniki dla miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów

zaopatrzonych w kartę parkingową.

5) uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni:

Walory ekonomiczne przestrzeni analizowano i uwzględniono na podstawie opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. We wnioskach z analizy projektu autorzy prognozy uznali, iż *przyjęte w obszarze objętym planem rozwiązania obejmujące przeznaczenie terenów oraz parametry ich zabudowy zostały wyznaczone w sposób optymalny. Biorąc pod uwagę całokształt, plan winien być procedowany dalej, gdyż jego zasadniczym celem jest nie tyle uporządkowanie sytuacji planistycznej, ale przede wszystkim możliwość przekształcenia terenów poprzemysłowych i zdegradowanych pod atrakcyjne formy zabudowy.*

Położenie obszaru objętego planem w strukturze miasta determinuje jego potencjał urbanistyczny i wysoką atrakcyjność inwestycyjną, w szczególności mając na uwadze przebieg linii tramwajowej.

6) uwzględnienie prawa własności:

Zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Ustalenia projektu planu do minimum ograniczyły wyznaczenie terenów pod cele publiczne na gruntach prywatnych. Rozwój tkanki miejskiej na terenie do tej pory niezabudowanym wymaga ustalenia zasad obsługi komunikacyjnej, które harmonijnie i zgodnie z hierarchią włączą się w zastany układ. Stąd w projekcie znalazły się nowe elementy, których budowa będzie wymagała wykupu gruntów prywatnych. Szczegółowo wpływ ustaleń projektu na prawo własności przeanalizowano i omówiono w prognozie skutków finansowych.

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obszarze objętym planem występuje infrastruktura techniczna wysokich parametrów oraz elementy ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Elementy te zostały uwzględnione poprzez ich oznaczenie na rysunku planu oraz ustalenie zasad zagospodarowania gruntów przyległych.

Rozwój tkanki miejskiej na terenie do tej pory niezabudowanym wymaga ustalenia zasad obsługi komunikacyjnej, które harmonijnie i zgodnie z hierarchią włączą się w zastany układ. W projekcie planu zawarto przebieg nowej drogi klasy lokalnej od Al. Korfantego do ul. Plebiscytowej w Siemianowicach Śląskich. Kolejne elementy układu, tj. wewnętrzne ciągi komunikacyjne, będą realizowane na poszczególnych terenach.

8) potrzeby interesu publicznego:

Rozpoznane w trakcie procedury planistycznej potrzeby interesu publicznego dotyczyły m.in.:

- a. zaplanowania alternatywy dla Al. Korfantego jako połączenia do Siemianowic Śląskich,
- b. zapewnienia możliwości rozbudowy infrastruktury dla komunikacji zbiorowej w ciągu Al. Korfantego oraz urządzenia centrum przesiadkowego w rejonie Placu Alfreda,
- c. zabezpieczenia dzielnicy Wełnowiec-Józefowiec przed uciążliwościami planowanej do realizacji inwestycji mieszkaniowo-usługowej na terenie po hucie, w tym pod kątem przyszłych potrzeb parkingowych,
- d. ochrony zabytków przemysłu i historycznej zabudowy mieszkaniowej,
- e. ochrony korytarza migracji zwierząt od Parku Śląskiego poprzez Lasek Alfreda do terenów zieleni w Siemianowicach Śląskich
- f. zawarcia w projekcie propozycji proekologicznych dla pozytywnego wpływu na bilans zieleni i retencję wód.

Poddano analizie wszystkie z powyższych aspektów i uwzględniono w możliwym zakresie, zgodnie z uwarunkowaniami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi, oraz omówiono we właściwych

punktach uzasadnienia.

W odniesieniu do prowadzenia ruchu pojazdów należy zauważyć, iż „Studium...” – II edycja, a także studium obowiązujące dla miasta Siemianowice Śląskie przewidują nowe połączenia drogowe o wysokiej klasie technicznej przebiegające na wschód od obszaru objętego planem – tzw. rama obwodnicowa śródmieścia w ramach przedłużenia ulic Bohaterów Monte Cassino oraz Stęślickiego, która po realizacji przejmie znaczną część podróży indywidualnych na trasie Katowice-Siemianowice Śląskie.

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Projekt planu zapewnia możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją sytuowania ich w zasięgu publicznych ciągów komunikacyjnych oraz realizacji jako systemów podziemnych.

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony poprzez:

- a) ogłoszenie w dniu 29 kwietnia 2022 r. w prasie miejscowej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Katowice, na stronach internetowych: w Biuletynie Informacji Publicznej *bip.katowice.eu* oraz na Platformie Konsultacji Społecznych *pks.katowice.eu* o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, z informacją o możliwości składania wniosków do 23 maja 2022 r.,
- b) ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Katowice o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,
- c) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres od ... do ... oraz zamieszczenie projektu planu na stronie internetowej ... oraz w Biuletynie Informacji Publicznej *bip.katowice.eu*,
- d) przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu,
- e) rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu.

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres rzeczowy planu obejmuje elementy określone w art. 15 ww. ustawy. Na podstawie ustawy 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 przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

12) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Obszar planu posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z możliwością rozbudowy i modernizacji tej sieci.

- art. 1 ust. 3: wazenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, a także uwzględnienie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych:

W toku dotychczasowej procedury planistycznej zgłoszone zostały wnioski prezentujące zarówno interesy wspólnoty mieszkańców, jak i interesy prywatne poszczególnych władających nieruchomościami znajdujących się w granicach sporządzanego projektu. Postulaty zostały szczegółowo przeanalizowane i w możliwym zakresie uwzględnione w projekcie planu.

W projekcie uwzględniono istotne potrzeby interesu publicznego, takie jak: zachowanie przebiegu dróg

publicznych i umożliwienie ich rozbudowy o dodatkowe elementy dla komunikacji zbiorowej, zachowanie istniejących i kształtowanie nowych tras rowerowych, zachowanie kluczowych terenów zieleni, ustalenie lokalizacji nowego centrum przesiadkowego, ochrona zabytków – w zakresie, na jaki wskazują stanowiska właściwych organów. W terenach nowej zabudowy wyznaczono także połączenia piesze w kluczowych relacjach łączących przestrzenie publiczne.

Teren po dawnej hucie cynku w rejonie Al. Korfantego i ul. Konduktorskiej został ujęty w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Katowice jako obszar występowania problemów przestrzennych. W związku ze zdiagnozowanymi potrzebami ustalono cel planu, jakim jest stworzenie warunków do wielowymiarowej odnowy i trwałego ożywienia społeczno-gospodarczego obszaru oraz rozwoju wielofunkcyjnego zagospodarowania terenów przemysłowych wraz z ich otoczeniem.

W odniesieniu do interesów prywatnych przedstawionych przez właścicieli nieruchomości analizowano możliwości realizacji zabudowy w celu ustalenia właściwych zasad: takich, które wraz z przepisami odrębnymi pozwolą na zachowanie i kształtowanie ładu przestrzennego. Ustalono zasady zagospodarowania uwzględniające kontekst urbanistyczny oraz lokalizację obiektów zabytkowych.

Należy nadmienić, iż wartości graniczne dla wskaźników i parametrów zabudowy oraz najważniejsze cele do zrealizowania w planie ustalone zostały uchwałą Rady Miasta Katowice w „Studium...” – II edycja (ze zmianą uchwaloną w 2023 r.). Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Wynik szczegółowych analiz ekonomicznych zawierający prognozowane skutki dla budżetu miasta zawiera prognoza skutków finansowych. Zgodnie z oceną jej autorów: *przyjęte w obszarze objętym planem rozwiązania obejmujące przeznaczenie terenów oraz parametry ich zabudowy zostały wyznaczone w sposób optymalny. Biorąc pod uwagę całokształt, plan winien być procedowany dalej, gdyż jego zasadniczym celem jest nie tyle uporządkowanie sytuacji planistycznej, ale przede wszystkim możliwość przekształcenia terenów przemysłowych i zdegradowanych pod atrakcyjne formy zabudowy.*

- art. 1 ust. 4: uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy:

W projekcie planu wyznaczono tereny dla nowej zabudowy wyłącznie w zasięgu ukształtowanej jednostki osadniczej. Zaprojektowano nowe elementy układu drogowego (w tym rowerowego) i pieszego, w celu zapewnienia rozwoju transportu zrównoważonego, z wykorzystaniem istniejących systemów komunikacji zbiorowej. Umożliwiono realizację nowych obiektów infrastruktury społecznej niezbędnej dla prawidłowej obsługi terenu. Rozwój tkanki miejskiej realizowany będzie na tzw. *brownfields*, czyli terenach aktualnie niezagospodarowanych, opuszczonych, w przeszłości wykorzystywanych na cele produkcyjne. Inwestycje tego typu stanowią realizację założeń zrównoważonego rozwoju.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego opisano w poprzedniej części uzasadnienia.

II. 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 „Analizie...” w ramach dalszych prac planistycznych ustalono dokończenie rozpoczętych procedur planistycznych. Ponadto wskazano także na potrzebę sporządzania planów dla obszarów mających szansę na dynamiczny rozwój, który dzięki zapisom planistycznym będzie następował w sposób kompleksowy i skoordynowany, z uwzględnieniem polityki przestrzennej miasta. Niniejsza uchwała realizuje to zalecenie.

III. 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 wyposażenia ulic w obiekty i urządzenia ułatwiające poruszanie się osobom z niepełnosprawnościami, w szczególności takie jak pochylnie i nawierzchnie fakturowe.

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).

IV. Wpływ planu na finanse publiczne, w tym 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powoduje określone skutki finansowe związane z możliwością uzyskania dochodów z tytułu renty planistycznej, dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, sprzedaży nieruchomości gminnych oraz podatku od czynności cywilnoprawnych. Jednocześnie plan wiąże się z poniesieniem wydatków z tytułu realizacji połączeń drogowych, wykupem terenu pod realizację połączeń drogowych, a także z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem możliwości wykorzystania nieruchomości w sposób dotychczasowy.

Zgodnie z wynikami prognozy uchwalenie planu będzie się wiązało zarówno z kosztami dla budżetu miasta jak i z potencjalnymi dochodami będącymi skutkiem zmiany przeznaczenia gruntów.

Wśród najistotniejszych kosztów wymienić należy wykup gruntów pod realizację zadań własnych gminy z zakresu komunikacji oraz budowę infrastruktury – w przypadku przedmiotowego planu jest to budowa nowych dróg publicznych. Potencjalne koszty mogą także objąć wypłatę odszkodowań w przypadku obniżenia wartości nieruchomości. Ewentualne roszczenia należy jednak rozpatrywać indywidualnie, tj. w formie pisemnej opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Na obecnym etapie kwoty te mają charakter orientacyjny.

W zakresie dochodów gminy wynikających z opracowanej prognozy najistotniejszy element stanowić będzie wzrost podatku od nieruchomości po realizacji inwestycji zgodnych z planem. Potencjalnie wystąpią także przesłanki do naliczenia opłaty planistycznej (tzw. renty). W obszarze objętym projektem występują także grunty miejskie, które po przyjęciu mpzp w zaproponowanej formie będą mogły zostać zbyte.

Bilans skutków uchwalenia planu w przyjętym horyzoncie czasowym (10 lat) oszacowano na ok. +40 mln zł.