

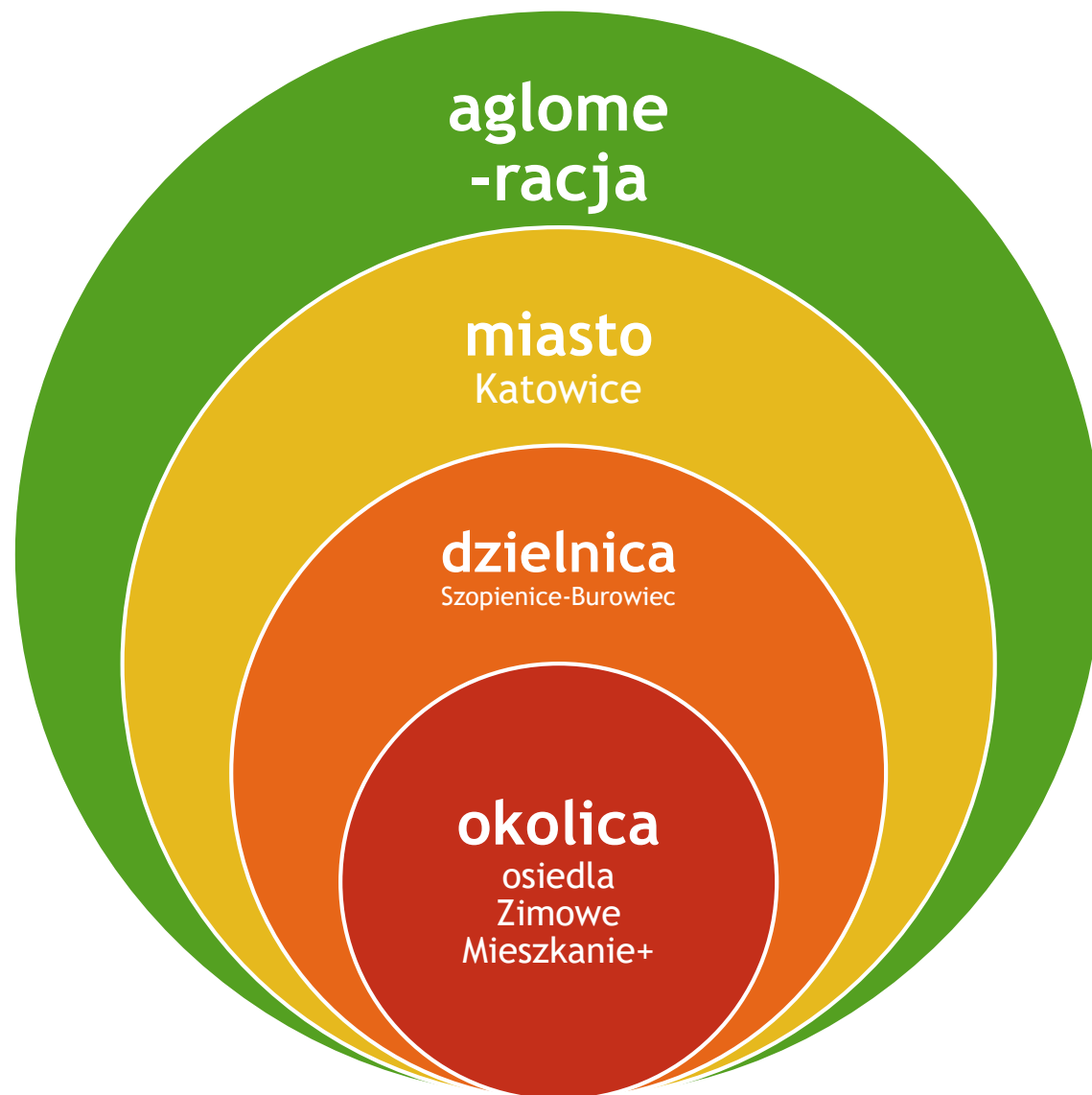
# PREZENTACJA SPOŁECZNA DLA RADY MIASTA KATOWICE PT.

Opracowanie  
(21.03.2023 r.):



Wniosek  
„lex deweloper”  
2/2023 (Burowiec)  
w świetle argumentów  
urbanistycznych,  
architektonicznych,  
społecznych  
i prawnych

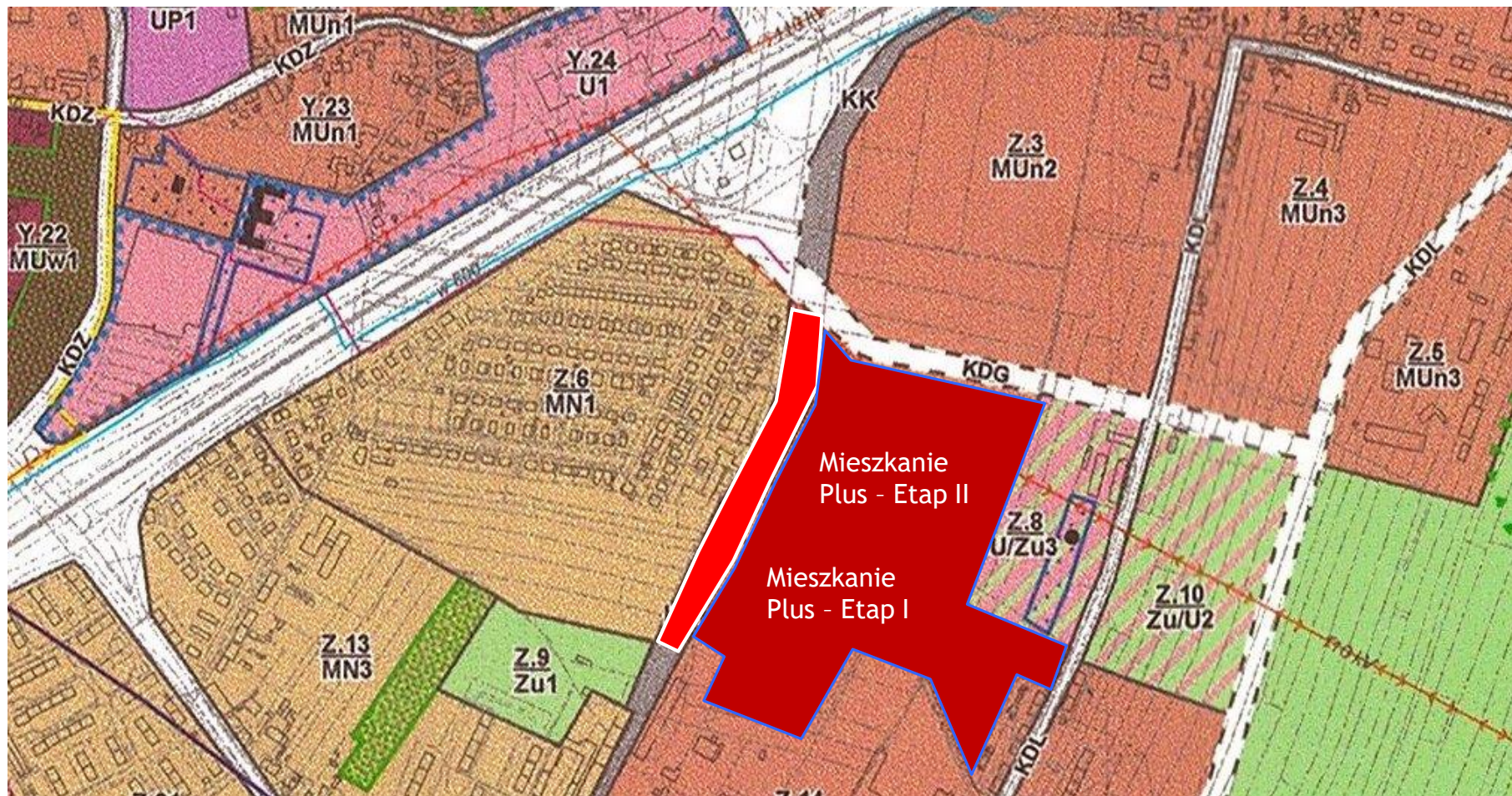
Argumentacja dla Radnych (materiały w skrytkach 10.03.2023 r.),  
w ujęciu hierarchicznym (obszary oddziaływania):



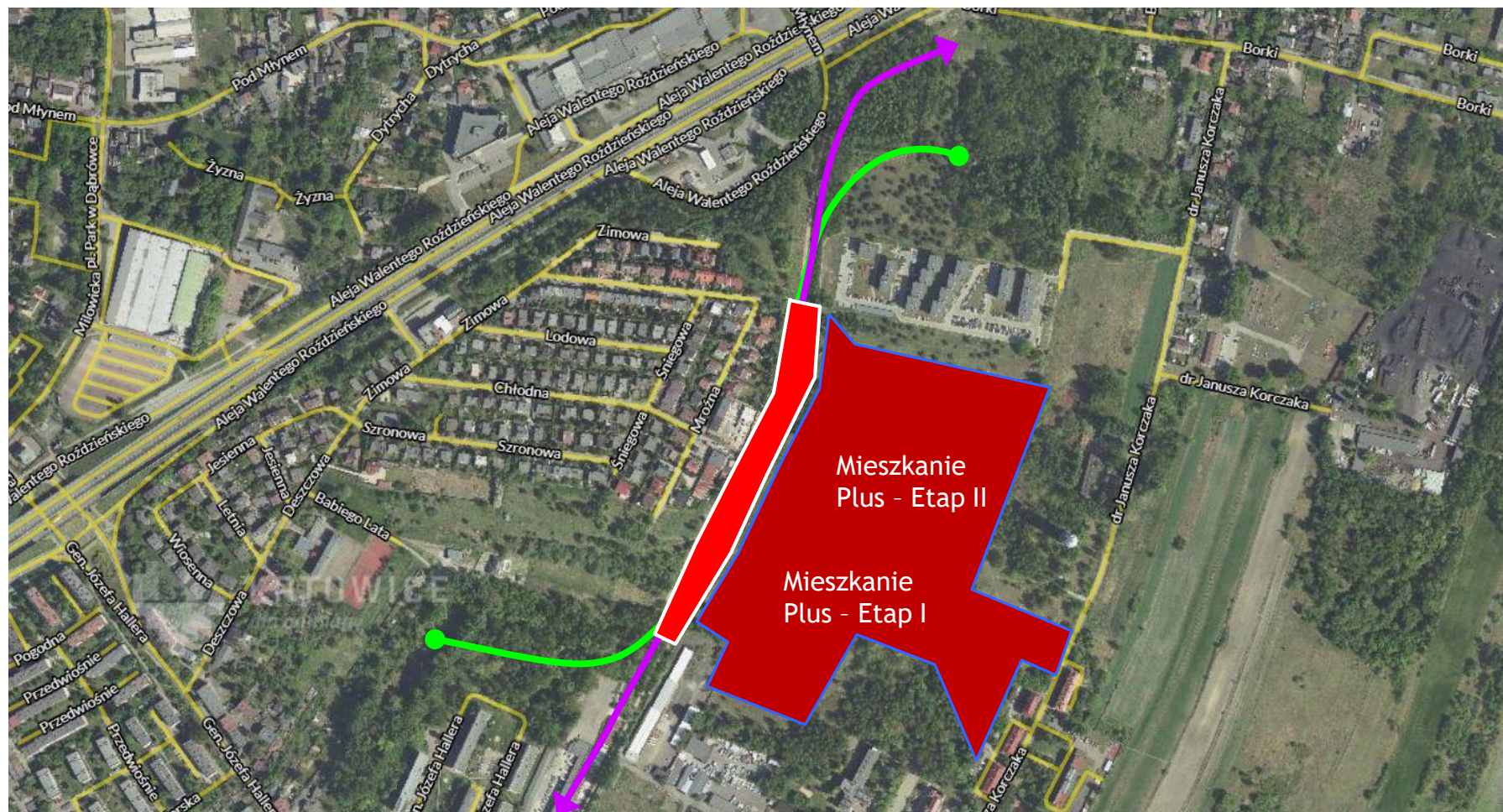
W dniu dzisiejszym (21.03.2023 r.) prezentacja argumentacji  
w ujęciu problemowym:



# URBANISTYKA. Studium Katowic:



# URBANISTYKA. Fotomapa:



## URBANISTYKA. Opinie specjalistów:

film, 3-minutowe nagranie

- prof. dr hab. inż. arch. Macieja BORSA,  
nagranie wykonane w Londynie, specjalnie na potrzeby posiedzenia  
Komisji Rozwoju RM Katowice w sprawie Burowca, w dniu 21 marca 2023 r.

**dr hab. inż. arch. Maciej BORSA**

profesor **Akademii Śląskiej**  
kierownik Katedry Gospodarki Przestrzennej  
(aktualnie w **The London School  
of Economics and Political Science**)

I wiceprezes  
**Towarzystwa Urbanistów Polskich**

ekspert ds. rewitalizacji  
**Instytutu Rozwoju Miast i Regionów**

członek **Miejskiej Komisji (Katowice)**  
**Urbanistyczno-Architektonicznej**

członek **Wojewódzkiej Komisji**  
**Urbanistyczno-Architektonicznej**



film na youtube: <https://youtu.be/w9VEj00yQWw>

## URBANISTYKA. Pozostałe opinie specjalistów-urbanistów:

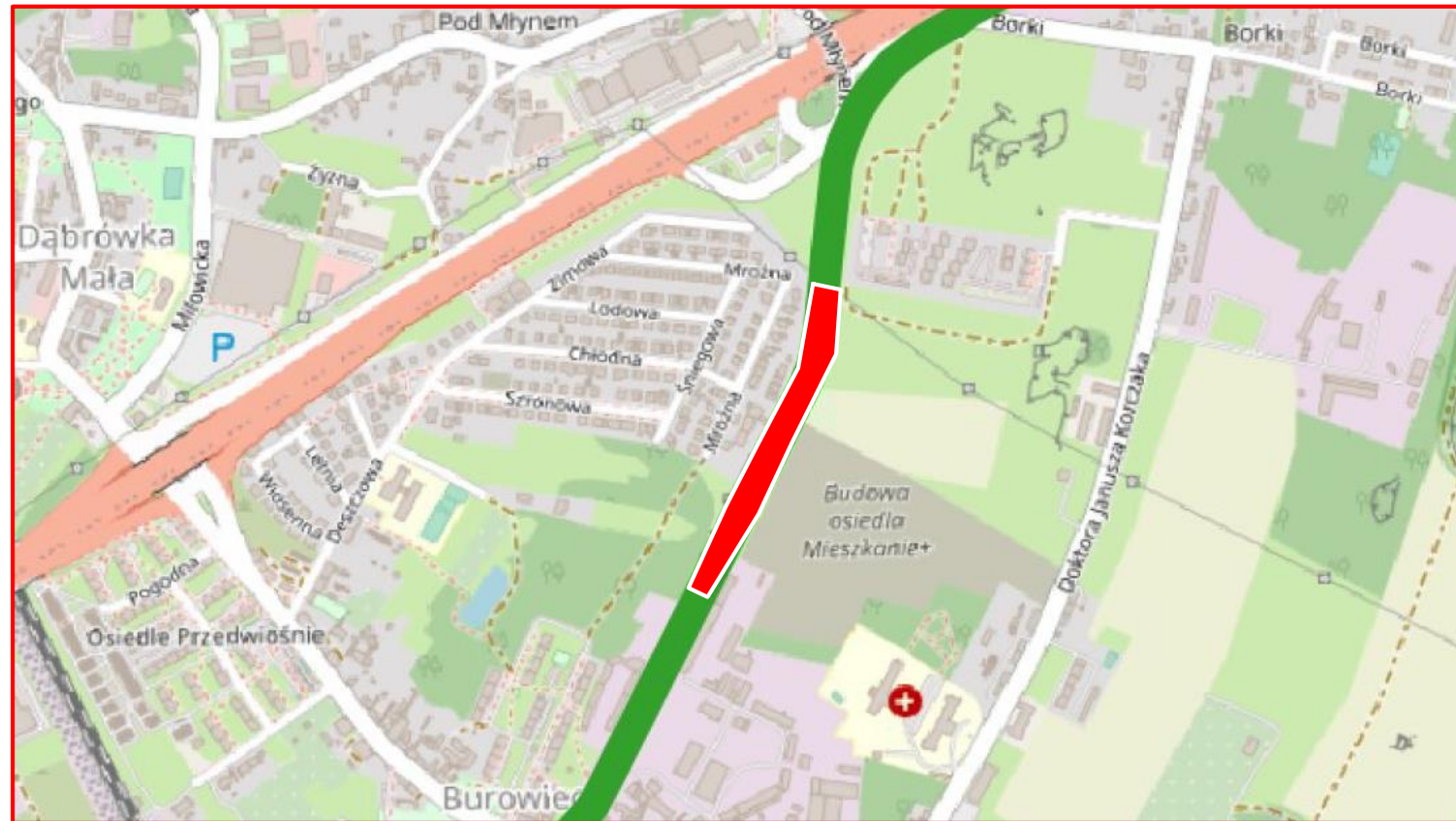
Pozostałe opinie, które wpłynęły do nas mailowo i które prześlemy na ręce Radnych Miasta Katowice:

- oficjalna opinia Towarzystwa Urbanistów Polskich, O/Katowice, podpisana przez prof. dr hab. inż. arch. Katarzynę UJMA-WĄSOWICZ, członka WKUA, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej
- Mikołaj MACHULIK - członek MKUA i WKUA, Prezes SARP O/Katowice
- Iwona BATKOWSKA - członek MKUA
- prof. dr hab. inż. arch. Agata TWARDOCH, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej

Opinie, przekazane do Urzędu Miasta Katowice:

- **Piotr ŚREDNIAWA** (członek MKUA i WKUA, Przewodniczący Śląskiej Okręgowej Izby Architektów) przekazał uwagi w terminie i są w dokumentacji projektu uchwały!
- **dr inż. arch. Stanisław LESSAER** (wiceprzewodniczący MKUA i członek WKUA) planował przekazać opinię w tym tygodniu do Urzędu Miasta?

URBANISTYKA. Velostrada Katowice-Sosnowiec, jako jedno z potencjalnych zastosowań korytarza po linii kolejowej Burowca:





# URBANISTYKA. Velostrada Katowice-Sosnowiec, jako jedno z potencjalnych zastosowań korytarza po linii kolejowej Burowca:

## Daty dot. działek:

- 20 maja 2022 r.: porozumienie 11 gmin, z naniesionym wstępnie biegiem velostrady nr 1
- 8 lipca 2022 r.: zakup działek odnotowany w KW (wcześniej umowa przedwstępna)
- 28 grudnia 2022 r.: przetarg GZM na koncepcje velostrady nr 1, naniesiony bieg przez Burowiec
- marzec 2023 r.: informacja o kolizji pomiędzy torem velostrady i planami deweloperskiej zabudowy w Katowicach na Burowcu trafia nawet do Wikipedii, pod hasłem „Velostrady GZM”

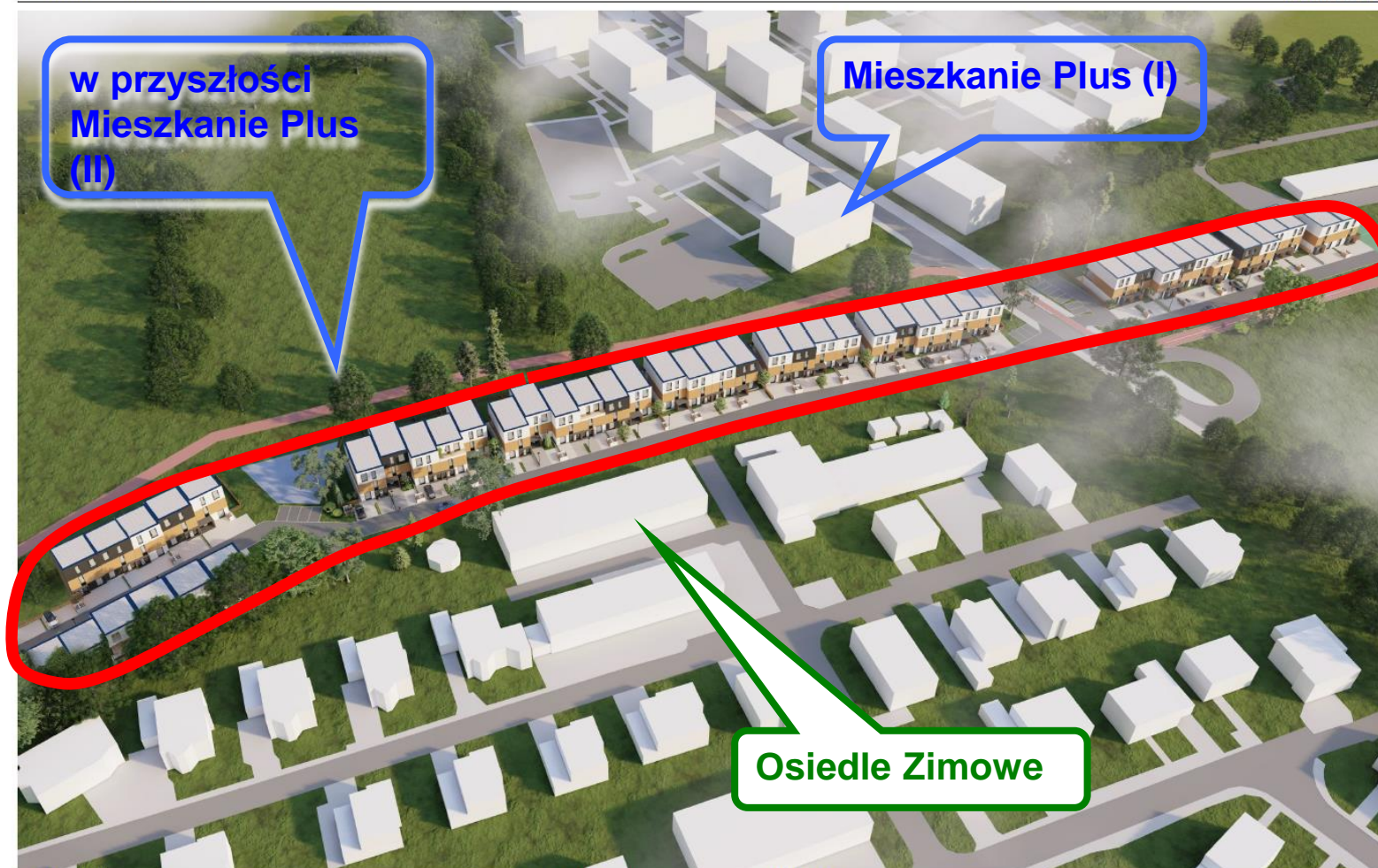
## Fakty dot. przetargu:

- **koncepcja dotyczy:** VELOSTRADY Katowice-Sosnowiec, w parametrach określonych „Standardami” przyjętymi uchwałą zarządu GZM w roku 2022 (m.in. minimalny promień łuku  $R=35m$ )
- **czas opracowania:** 10 miesięcy
- **koszt opracowania koncepcji velostrady Katowice-Sosnowiec:** 533.410 zł
- **wymagania:** w zespole ekspert ds. środowiska, projektanci drogowy, EE, sanitarny, telekomun. itd.
- **obejmie:** wariantowa koncepcja techniczna, analizy transportowe, ekonomiczne i własnościowe
- **zgłoszenia:** zgłosiło się dwóch oferentów z (LPW, DMK)
- **co do zasady:** od kwietnia 2014 r. „drogi rowerowe” zostały wpisane do art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i mogą być traktowane jako cele publiczne z wszystkimi konsekwencjami prawnymi

# ARCHITEKTURA. Wizualizacja inwestora:

Koncepcja zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych  
Katowice, ul. Mroźna

Załącznik 40



autorzy koncepcji:  
architekt Radosław Kuberski  
architekt Dominik Karch

niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r.  
o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Dziennik Ustaw z 20/00 r. Nr 80 poz. 904

jednostka projektowa:  
FORMA Kuberski Sp. z o.o.  
ul. Bracka 28a  
40-858 Katowice  
www.kuberski.com.pl

podpis pełnomocnika:  
architekt Dominik Karch

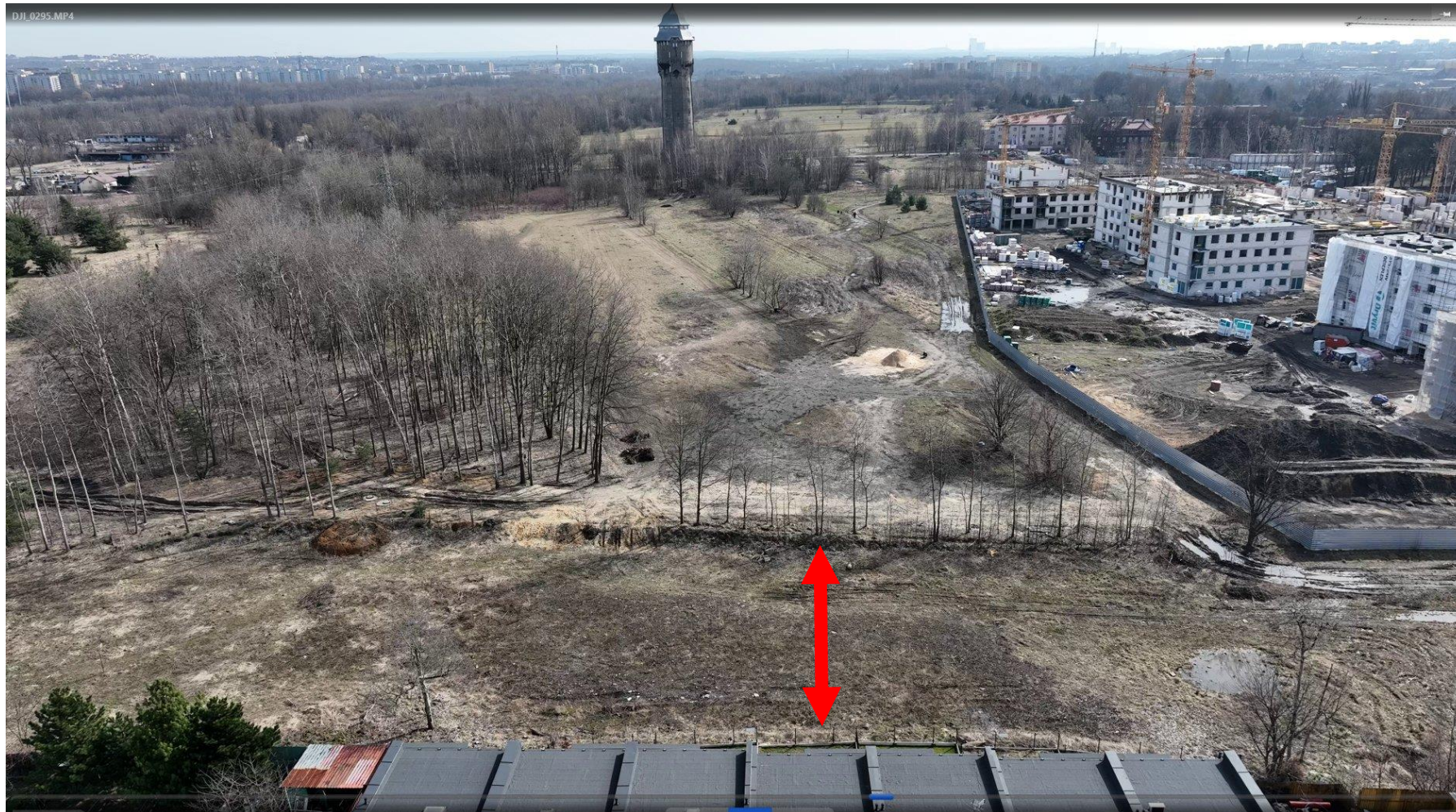
**FORMA**  
KUBERSKI

„dwurodzinna” zabudowa „jednorodzinna” (3 kondygnacje)

# ARCHITEKTURA. Mieszkanie Plus Etap I - z drona:

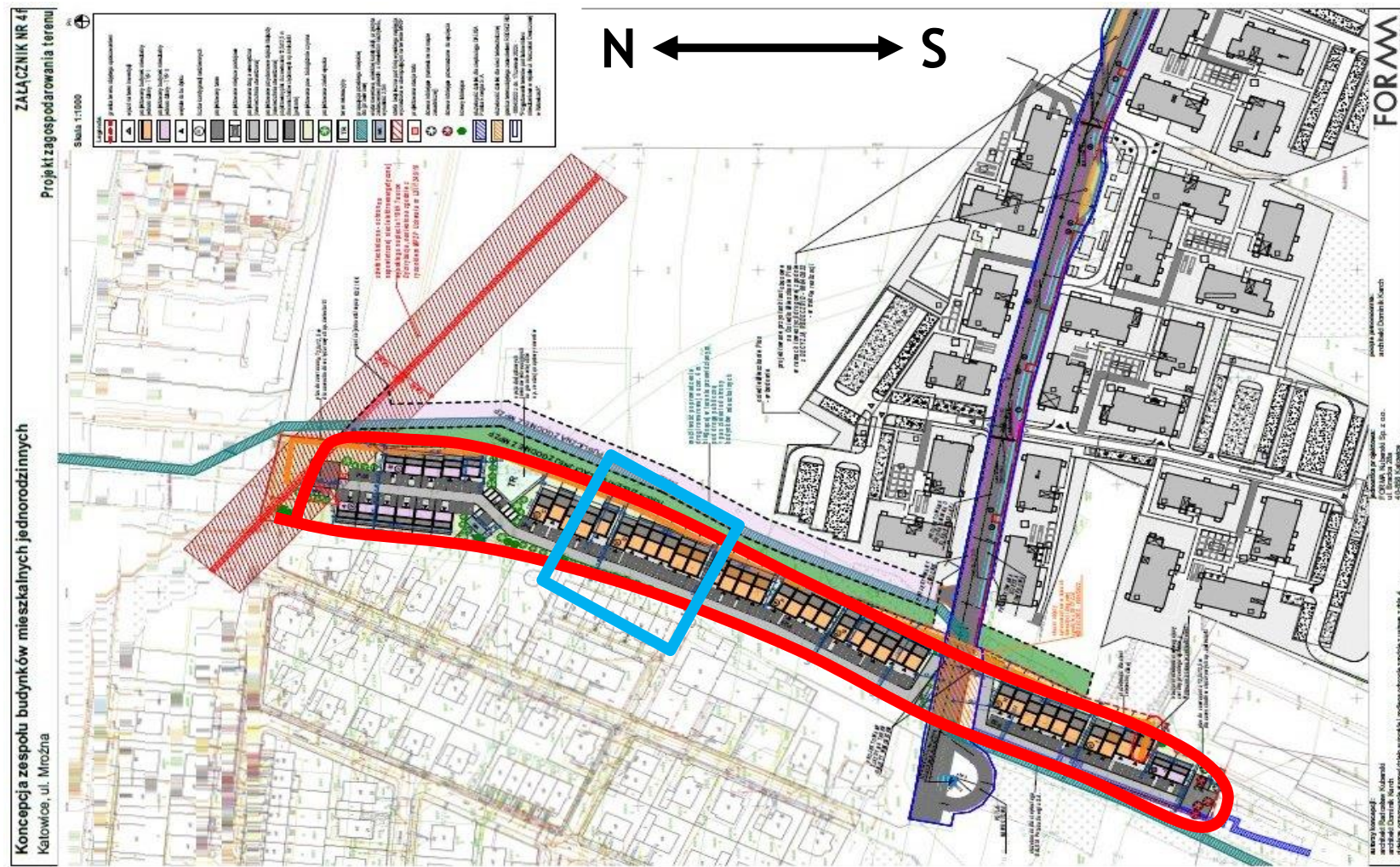


# ARCHITEKTURA. Mieszkanie Plus Etap II - z drona:



# ARCHITEKTURA. Koncepcja zabudowy wg inwestora:

Załącznik 4f



🗨️ bezpieczeństwo? 🗨️ standardy zamieszkiwania?

## ARCHITEKTURA. Koncepcja zabudowy wg inwestora, powiększenie:

- 🚗 auto przy aucie !
- 🚗 brak miejsc składowania odpadów stałych
- 🚗 nie zachowane odległości dla parkingu >60 m.p.  
(np. od granicy działek budowlanych jest ok. 7m zamiast wymaganych 16m)



## ARCHITEKTURA. Opinia specjalisty:

odczytanie krótkiej opinii pisemnej  
(dokument przekazujemy dziś na ręce Radnych Miasta Katowice):

- dr Łukasz Drozda (Uniwersytet Warszawski, Zakład Teorii i Metod Pracy Socjalnej oraz ISNS, Zakład Socjurbanistyki i Studiów nad Konfliktem)  
autor książki „Dziury w ziemi. Patodeweloperka w Polsce”

# ARCHITEKTURA. Nierealne wizualizacje (9 segmentów = 24 miejsca postojowe):

Koncepcja zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych  
Katowice, ul. Mrożna

Załącznik 4k



autorzy koncepcji:  
architekt Radosław Kuberski  
architekt Dominik Karch

Wszystkie uprawnienia własności, prawa autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 80 poz. 504

jednostka projektowa:  
FORMA Kuberski Sp. z o.o.  
ul. Bracka 28a  
40-858 Katowice  
www.kuberski.com.pl

FORMA  
KUBERSKI

brakujące pojazdy na wizualizacji (20):





# ARCHITEKTURA. Nierealne wizualizacje (6 segmentów = 16 miejsc postojowych):

Koncepcja zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych  
Katowice, ul. Mroźna

Załącznik 4p



autorzy koncepcji:  
architekt Radosław Kuberski  
architekt Dominik Karch

nielegalne opracowanie stanowiłofizyczne i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.  
Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 80 poz. 554

jednostka projektowa:  
FORMA Kuberski Sp. z o.o.  
ul. Bracka 28a  
40-858 Katowice  
www.kuberski.com.pl

**FORMA**  
KUBERSKI

brakujące pojazdy na wizualizacji (14):



## ASPEKTY SPOŁECZNE I PRAWNE

Czy dane statystyczne wskazują, że miasto Katowice, w zakresie sytuacji mieszkaniowej, znajduje się w stanie „wyższej konieczności”, który by uzasadniał budowanie mieszkań „za wszelką cenę”?

W tym, w miejscach, gdzie istnieją poważne przeciwwskazania urbanistyczne?  
I według projektów o niskich standardach architektoniczno-budowlanych?

Dane statystyczne z Raportu pt.  
„Strategia Mieszkalnictwa m. Katowice na lata 2020-2030”  
przyjętego przez Radę Miasta w maju 2022 r.

# ASPEKTY SPOŁECZNE I PRAWNE

(1) Liczba ludności Katowic się systematycznie zmniejsza (a nie „lawinowo rośnie”)

Tabela 9 Zmiany w liczbie populacji miasta Katowic w latach 2015-2020

Wyszczególnienie	Lata					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>LICZBA LUDNOŚCI</b>						
ogółem	299 910	298 111	296 262	294 510	292 774	290 553
mężczyźni	142 577	141 742	140 871	140 083	139 274	138 113
kobiety	157 333	156 369	155 391	154 427	153 500	152 440
<b>GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA</b>						
Ludność na 1 km <sup>2</sup>	1822	1811	1799	1789	1778	1765
<b>PRZYROST NATURALNY</b>						
ogółem	-1029	-750	-941	-841	-1016	-1793
na 1000 ludności	-3,43	-2,51	-3,17	-2,85	-3,46	-6,15
<b>SALDO MIGRACJI</b>						
ogółem	-871	-837	-720	-752	-694	-306
w ruchu wewnętrznym	-871	-852	-774	-840	-782	-339
zagranica	0	15	54	88	88	33
<b>LICZBA ZAWARTYCH MAŁŻEŃSTW</b>	1 525	1 559	1 463	1 552	1 548	1 150

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

# ASPEKTY SPOŁECZNE I PRAWNE

## (2) Najwyższa w woj. śląskim liczba nowych mieszkań na tysiąc mieszkańców

**Tabela 6 Mieszkania oddane do użytku w latach 2015-2017 w Katowicach i wybranych miastach na prawach powiatu w województwie śląskim oraz w największych miastach w Polsce**

Nazwa	Mieszkania			Mieszkania na 1000 mieszkańców		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
POLSKA	147 711	163 325	178 342	3,8	4,2	4,6
Powiat m.Wrocław	6 671	8 475	8 844	10,5	13,3	13,9
Powiat m.Kraków	6 455	9 363	11 044	8,5	12,3	14,4
Powiat m. st. Warszawa	13 306	20 119	20 331	7,6	11,5	11,6
Powiat m.Gdańsk	4 506	5 080	6 442	9,8	11,0	13,9
ŚLĄSKIE	10 152	11 020	12 227	2,2	2,4	2,7
Powiat m.Bielsko-Biała	466	554	467	2,7	3,2	2,7
Powiat m.Bytom	108	60	136	0,6	0,4	0,8
Powiat m.Chorzów	78	89	357	0,7	0,8	3,3
Powiat m.Częstochowa	291	447	433	1,3	2,0	1,9
Powiat m.Dąbrowa Górnicza	193	239	250	1,6	2,0	2,1
Powiat m.Gliwice	276	374	335	1,5	2,0	1,8
Powiat m.Jastrzębie-Zdrój	152	161	149	1,7	1,8	1,7
Powiat m.Jaworzno	155	213	155	1,7	2,3	1,7
<b>Powiat m.Katowice</b>	<b>1 159</b>	<b>1 675</b>	<b>1 642</b>	<b>3,9</b>	<b>5,6</b>	<b>5,5</b>
Powiat m.Mysłowice	147	218	176	2,0	2,9	2,4
Powiat m.Piekary Śląskie	39	36	34	0,7	0,6	0,6
Powiat m.Ruda Śląska	259	164	260	1,8	1,2	1,9
Powiat m.Rybnik	314	393	414	2,2	2,8	3,0
Powiat m.Siemianowice Śląskie	31	27	86	0,5	0,4	1,3
Powiat m.Sosnowiec	128	182	232	0,6	0,9	1,1
Powiat m.Świętochłowice	150	63	71	2,9	1,2	1,4
Powiat m.Tychy	428	273	406	3,3	2,1	3,2
Powiat m.Zabrze	205	173	155	1,2	1,0	0,9
Powiat m.Żory	228	221	336	3,7	3,6	5,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

# ASPEKTY SPOŁECZNE I PRAWNE

## (3) Systematycznie rosnąca statystyczna „nadwyżka” mieszkań

Tabela 10 Bilans ilościowy potrzeb mieszkaniowych dla miasta Katowic w latach 2015-2020 oraz w 2030 roku.

Wyszczególnienie	Lata						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2030P
<b>GOSPODARSTWA DOMOWE</b>							
Liczba ludności	299 910	298 111	296 262	294 510	292 774	290 553	274 013
Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym (NSP 2011)	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
Szacunkowa liczba gospodarstw domowych	130 396	129 613	128 810	128 048	127 293	126 327	119 136
<b>ZASOBY MIESZKANIOWE</b>							
Statystyczna liczba mieszkań na koniec roku	141 045	142 681	144 204	145 064	146 387	149 812	146 387
<b>NADWYŻKA / NIEDOBÓR MIESZKAŃ</b>							
Statystyczna nadwyżka mieszkań	10 649	13 068	15 394	17 016	19 094	23 485	27 251

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

## ASPEKTY SPOŁECZNE I PRAWNE

(4) Bardzo wysoki i ciągle rosnący udział mieszkań „deweloperskich” w Katowicach

**Tabela 5 Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w Katowicach w latach 2015-2020 (liczba mieszkań oddanych do użytku)**

Inwestor	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Spółdzielnie mieszkaniowe	0	0	20	0	0	0
	0,0%	0,0%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Gmina	15	0	67	0	0	0
	1,3%	0,0%	4,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Społeczne czynszowe	55	0	52	110	24	51
	4,7%	0,0%	3,2%	12,3%	1,9%	1,5%
Budownictwo indywidualne	112	196	178	80	82	67
	9,7%	11,7%	10,8%	9,0%	6,4%	2,0%
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	977	1 479	1 325	703	1168	3235
	84,3%	88,3%	80,7%	78,7%	91,7%	96,5%
<b>Katowice</b>	<b>1 159</b>	<b>1 675</b>	<b>1 642</b>	<b>893</b>	<b>1274</b>	<b>3353</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Katowicach.

## ASPEKTY SPOŁECZNE I PRAWNE

Fragment uzasadnienia do ustawy „lex deweloper” (druk sejmowy, strona nr 6):

„Punktem wyjścia jest pełne poszanowanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Poddanie propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko **brać muszą** pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.”

## ASPEKTY SPOŁECZNE I PRAWNE

Wyniki 21-dniowych konsultacji społecznych wniosku „lex deweloper” 2/2023 (1-22 lutego 2023 r.):

Przeciw	Neutralne	Za	forma
304	0	0	papierowo - osobiście
44	0	0	papierowo - pocztą
173	0	1	pocztą elektroniczną
13	0	0	e-PUAP
200	-	-	Petycja on-line
<b>734</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>SUMA</b>

Wyniki 21-dniowych konsultacji społecznych wniosku „lex deweloper” 1/2023 (18 stycznia - 8 lutego 2023 r.):

Przeciw	Neutralne	Za	forma
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>SUMA</b>



## ASPEKTY SPOŁECZNE I PRAWNE

### Rada Dzielnicy nr 15 Szopienice-Burowiec:

**8 lutego 2023 r.: jednomyślna uchwała Rady  
o negatywnym zaopiniowaniu wniosku 2/2023**

### Rada Dzielnicy nr 14 Dąbrówka Mała:

**20 lutego 2023 r.: pisemna, negatywna opinia Rady  
nt. projektu zabudowy mieszkaniowej na terenie  
po byłej linii kolejowej („lex deweloper” 2/2023)**

## WNIOSKI KOŃCOWE

Szkodliwe skutki dla harmonijnego i zrównoważonego rozwoju miasta, negatywne opinie uznanych urbanistów i architektów nt. projektu i jego lokalizacji, bezprecedensowy opór społeczny.

Slogan „miasto musi się rozwijać” w zestawieniu z wnioskiem 2/2023 zatracą racjonalne znaczenie i powagę.

Brak interesu publicznego w wydaniu inwestorowi 2/2023 zgody na odstępstwo od zapisów mpzp, od studium Katowic i od długofalowych planów urbanistycznych miasta.



Lepiej, aby potencjał inwestora został wykorzystany w innych lokalizacjach w mieście.

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ